
TRIBUNALE DI NOVARA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
n° 62/2022

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice Esecutore
Dott.ssa Simona Delle Site

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 Matteotti 20

Tel mobile 335/6201658

email: davide.facchetti@geopec.it



Sommario

1.	PREMESSA	4
1.1	Oggetto dell'incarico	4
1.2	Verifica completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2° c.p.c.	4
1.3	Pignoramento per intero o pro-quota.....	4
1.4	Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali.....	4
2.	INDIVIDUAZIONE BENI PIGNORATI E FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	5
3.	LOTTO 1	8
3.1	Identificazione e conformità catastale.....	12
3.2	Normativa e conformità urbanistico edilizia	13
3.3	Titolarità, provenienza e stato di possesso.....	14
3.3.1	Attuali proprietari.....	14
3.3.2	Precedenti proprietari.....	14
3.3.3	Stato di possesso:.....	14
3.4	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel verbale di pignoramento	14
3.5	Vincoli ed oneri giuridici	14
3.5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	14
3.5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	15
3.5.3	Altre informazioni per l'acquirente	15
3.6	Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici	16
3.7	Criteri di stima e valutazione.....	16
4.	LOTTO 2	19
4.1	Identificazione e conformità catastale.....	22
4.2	Normativa e conformità urbanistico edilizia	23
4.3	Titolarità, provenienza e stato di possesso.....	24
4.3.1	Attuali proprietari.....	24
4.3.2	Precedenti proprietari.....	24
4.3.3	Stato di possesso:.....	25
4.4	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel verbale di pignoramento	25
4.5	Vincoli ed oneri giuridici	25
4.5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	25
4.5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	25
4.5.3	Altre informazioni per l'acquirente	26
4.6	Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici	26



4.7	Criteri di stima e valutazioni	26
4.7.1	Stima piscina esterna scoperta -Fg. 3 Mapp. 313-	26
4.7.2	Stima porzione di tettoia -Fg. 3 Mapp. 312-	33
4.7.3	Valutazione “Lotto 2”	33
5.	LOTTO 3	35
5.1	Identificazione e conformità catastale.....	37
5.2	Normativa e conformità urbanistico edilizia	39
5.3	Titolarità, provenienza e stato di possesso.....	39
5.3.1	Attuali proprietari.....	39
5.3.2	Precedenti proprietari.....	40
5.3.3	Stato di possesso:.....	40
5.4	Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel verbale di pignoramento	40
5.5	Vincoli ed oneri giuridici	40
5.5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	40
5.5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	41
5.5.3	Altre informazioni per l'acquirente	41
5.6	Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici	41
5.7	Criteri di stima e valutazioni	42
5.7.1	Stima ricovero attrezzi -Fg. 3 Mapp. 308-.....	42
5.7.2	Stima terreni agricoli -Fg. 3 Mapp.li 309, 33 e 35-.....	43
5.7.3	Valutazione “Lotto 3”	43



1. PREMESSA

1.1 Oggetto dell'incarico

Con ordinanza del [REDACTED] l'Ill.mo Giudice Esecutore, Dott.ssa Simona Delle Site, nominava il sottoscritto geom. Davide Facchetti, con studio in Casalino fraz. Cameriano, Via Matteotti n° 20, quale esperto nel procedimento esecutivo immobiliare 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 Pignoramento per intero o pro-quota

Tutti gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

1.4 Attività propedeutiche alla stima e operazioni peritali

In data [REDACTED] il CTU provvedeva a trasmettere, tramite posta elettronica certificata, al debitore esecutato, presso il domicilio eletto, l'invito al necessario sopralluogo di avvio delle operazioni peritali.

In data [REDACTED] il CTU si recava presso gli immobili pignorati per dare avvio alle operazioni peritali alla presenza del [REDACTED], debitore esecutato, come da verbale di sopralluogo.

Successivamente il CTU completava tutte le verifiche documentali utili all'evasione dell'incarico, con esclusione degli accertamenti urbanistico-edilizi per cui, nonostante la richiesta inoltrata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Agrate Conturbia in data [REDACTED], si rendeva necessaria una richiesta di proroga al deposito dell'elaborato peritale, poi concessa dall'Ill.mo G.E. con termine di consegna fissato [REDACTED].

In data [REDACTED] il CTU poteva accedere all'Archivio del Comune di Agrate Conturbia per la visione del fascicolo edilizio relativo ai beni pignorati. L'analisi delle pratiche messe a disposizione ha evidenziato un lacunoso sistema di archiviazione che non ha permesso di portare a termine le ricerche documentali. Dovendo completare le verifiche necessarie ad esprimere il parere di conformità urbanistica degli immobili in esame, il CTU chiedeva al debitore esecutato di mettere a disposizione tutta la documentazione urbanistica ed edilizia in possesso; in data [REDACTED], presso i luoghi di causa, il sottoscritto poteva visionare la documentazione gentilmente messa a disposizione dalla proprietà, come da verbale allegato; successivamente, con le



informazioni acquisite, il CTU poteva completare la visione del fascicolo edilizio depositato presso l'Archivio del Comune di Agrate Conturbia con accesso del [REDACTED].

Vista l'imminente scadenza per il deposito dell'elaborato peritale il CTU provvedeva a richiedere un'ulteriore proroga, concessa dall'Ill.mo G.E. fino al [REDACTED].

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

La proprietà pignorata è localizzata nell'estrema periferia di est del Comune di Agrate Conturbia, immersa nei boschi a ridosso del vicino comune di Borgo Ticino, a sud del Lago Maggiore. La zona è caratterizzata dalla presenza di complessi immobiliari di lusso, con importanti parchi privati e piscine; nelle immediate vicinanze è presente il Centro Ippico la Ghiandaia, il Parco Faunistico La Torbiera, ed a soli 4 km il rinomato club "Golf Castelconturbia" nel quale è possibile usufruire del percorso golfistico a 27 buche e relative strutture di allenamento con scuola golf, hotel, ristorante e piscina esterna. L'agglomerato comunale è dotato di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ingresso autostradale alla tratta A26 Genova-Gravellona Toce distante circa 10 km, aeroporto internazionale di Milano-Malpensa distante circa 25 km, scuola materna e primaria, negozi al dettaglio, supermercati e centri commerciali nelle vicine città di Borgomanero e Borgo Ticino, parchi e zone verdi; il comune di Agrate Conturbia dista circa 30 km da Novara, capoluogo di provincia e circa 10 km da Arona, importante cittadina situata sul Lago Maggiore.

Gli immobili oggetto di perizia sono rappresentati da villa residenziale con ampio parco pertinenziale, piscina scoperta e piccola porzione di piscina coperta con idromassaggio, vano tecnico ed area pertinenziale, porzione di tettoia con area di pertinenza, tutti accessibili dalla Via Mantegna 2. I beni rimanenti risultano invece accessibili tramite strada interpoderale, al momento del sopralluogo non percorribile, e sono rappresentati da immobile ad uso ricovero attrezzi e da terreni agricoli.

Successivamente al sopralluogo di accesso ai beni pignorati, svolto in data [REDACTED], si è potuto constatare che:

- gli immobili pignorati fanno parte di un più ampio complesso immobiliare, in capo a diversi soggetti, originariamente costituito da terreni agricoli recintati con entrostante ricovero attrezzi, villa padronale di ampia metratura con piscina interna, piscina esterna scoperta collegata alla vasca coperta, questa oggetto di pignoramento, villa per gli ospiti con ampio parco pertinenziale, anche questa oggetto di procedura esecutiva e casa per il custode con tettoia;
- il fabbricato destinato a ricovero attrezzi ed i terreni agricoli sono attigui e, considerati in un unico corpo, completamente recintati. Gli stessi non sono direttamente collegati ed accessibili dagli altri immobili oggetto di stima ma godono di un ingresso indipendente da strada interpoderale non percorribile durante le operazioni peritali; il



sopralluogo è stato possibile tramite il passaggio su altra proprietà facente parte del complesso immobiliare sopra brevemente descritto;

- la porzione di tettoia con area di pertinenza risulta essere una piccola parte di un più ampio fabbricato, adibito alla residenza del custode, non oggetto della presente procedura esecutiva ed in capo ad altra proprietà;
- la piscina scoperta con vano tecnico ed area pertinenziale, oltre a piccola porzione di vasca coperta con idromassaggio, risulta direttamente collegata ad altra vasca, coperta, a servizio dell'immobile censito al [REDACTED] (villa padronale), estraneo alla presente procedura ed in capo ad altra proprietà; risultano condivisi impianti, serbatoi di accumulo ed anche la porzione di vasca circolare con idromassaggio, divisa esattamente a metà. Inoltre, all'interno dell'area pertinenziale a servizio della piscina scoperta sono alloggiati il rubinetto di chiusura dell'afflusso di gas, situato in nicchia a muro lungo il confine di ovest, ed i contatori delle utenze, installati in apposito vano coperto lungo il confine di nord, in corrispondenza di strada interpoderale, tutti a servizio dello stesso immobile censito al [REDACTED] (villa padronale), estraneo alla presente procedura esecutiva.

Considerato che le unità immobiliari rappresentative della piscina esterna scoperta e della porzione di tettoia potrebbero essere più appetibili per le proprietà a cui sono direttamente collegate ed accessorie, anche considerata la loro connessione a livello impiantistico, ed anche la sostanziale indipendenza dei terreni agricoli con ricovero attrezzi, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto individuare i seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1

- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, villa al piano terra con cantina al piano seminterrato ed ampio parco pertinenziale, censita al C.E.U. al Foglio **3**, Mappale **238**, Subalterno **5**.

LOTTO 2

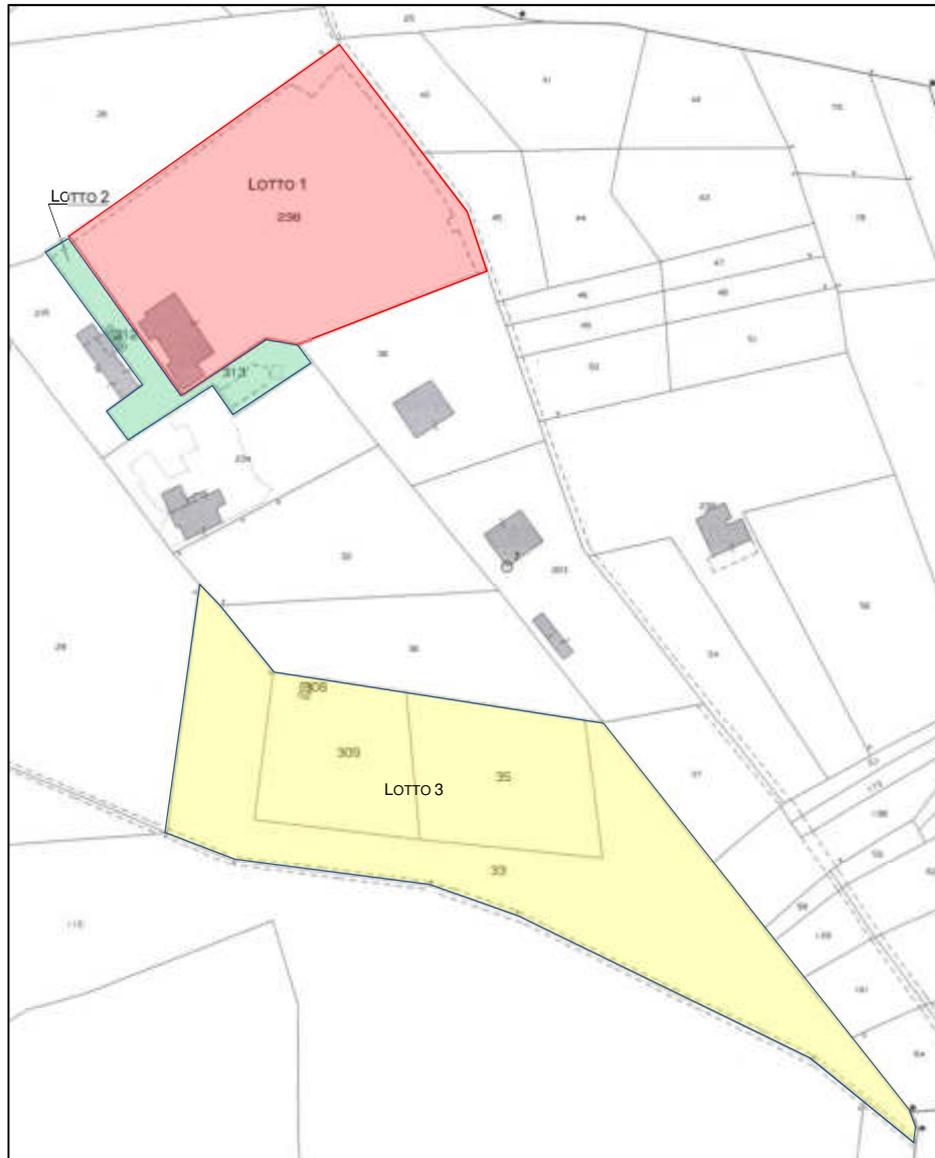
- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, piscina scoperta con vano tecnico ed area pertinenziale, censita al C.E.U. al Foglio **3**, Mappale **313**.
- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, porzione di tettoia-portico con area pertinenziale, censita al C.E.U. al Foglio **3**, Mappale **312**.

LOTTO 3

- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, deposito censito al C.E.U. al Foglio **3**, Mappale **308**;
- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, terreno censito al C.T. al Foglio **3**, Mappale **309**;
- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, terreno censito al C.T. al Foglio **3**, Mappale **35**;



- Comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, terreno censito al C.T. al Foglio 3, Mappale 33.



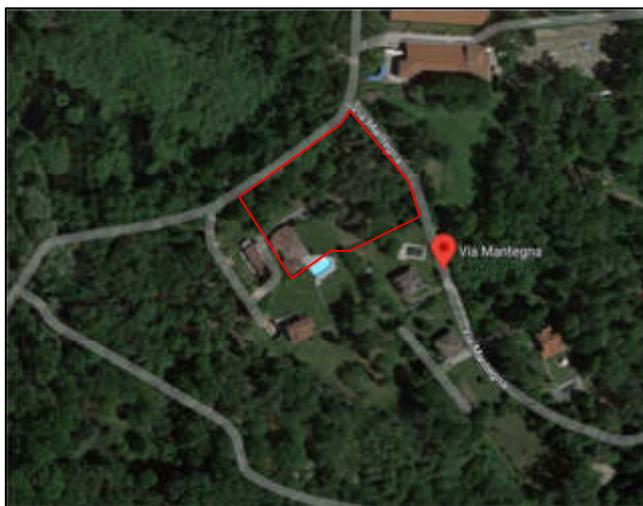
Giudice Esecutore Dott.ssa Simona Delle Site
Esperto Geom. Davide Facchetti



3. LOTTO 1

-LOTTO 1-
Beni in Agrate Conturbia, Via Mantegna 2
VILLA CON PARCO PERTINENZIALE

Quota intera di piena proprietà di villa unifamiliare con ampio parco pertinenziale, sita in comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2.



-Vista dal satellite-

La proprietà pignorata è raggiungibile dalla Via Mantegna, strada secondaria solo parzialmente asfaltata e di disagiata percorrenza. Il lotto di proprietà ha forma irregolare, con superficie catastale pari a 6.335 m² e risulta solo parzialmente recintato lungo i confini di nord-est e nord-ovest con paletti in ferro e rete metallica. L'accesso avviene tramite cancello pedonale e carraio in ferro, con apertura automatica con comando a distanza. Il vialetto d'ingresso, in leggera salita, è completamente asfaltato. L'ampio parco pertinenziale vede la presenza di alberi ad alto fusto quali pini, castagni, betulle ed anche spontanei oltre a siepi ed arbusti ornamentali affiancati da rocce decorative. La struttura portante dell'edificio residenziale è costituita da pareti in muratura portante, solaio in latero-cemento e copertura con orditura in legno, a vista, e tegole in cemento tipo Wierer, le lattonerie sono in alluminio preverniciate. Facciate intonacate e tinteggiate, con zoccolatura in tufo di colore beige.

L'unità immobiliare oggetto di perizia e stima, originariamente edificata nel 1974 ma successivamente profondamente modificata tramite diversi interventi di ampliamento, costituente il **LOTTO 1**, è, nel dettaglio, costituita da:

- **Abitazione censita al Foglio 3 Mappale 238 Sub. 5**, piano terra con pertinente cantina al piano seminterrato; l'accesso avviene tramite portoncino di sicurezza posto sul fronte di nord-ovest, che adduce ad un piccolo disimpegno servito da guardaroba. Dall'ingresso si accede alla lavanderia, con pavimentazione in cotto, tetto a vista e dotata



di lavatoio ed adduzioni per l'utilizzo della lavatrice, oppure all'ampia cucina con pavimentazioni in gres ceramico di colore azzurro e rivestimenti a mosaico di colore blu, tetto a vista. La cucina è dotata di camino a legna rivestito in pietra e di finestre a tetto; nel locale è presente la scala di accesso al vano cantina, protetta da pannellatura in legno con apertura a comando elettrico. La scala ha struttura in cemento armato e rivestita con piastrelle in gres ceramico. La cantina al piano interrato, con altezza interna pari a 225 cm, ha pavimentazione in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, dotata di impianto elettrico distribuito in canalina e finestrazione a bocca di lupo; all'interno del vano sono presenti due serbatoi con capacità di 500 litri ciascuno per l'accumulo di acqua potabile. Le pareti evidenziano limitati problemi di umidità con esfoliazione della tinteggiatura.



-Cantina al piano interrato-

Dalla cucina si accede allo spazioso soggiorno dotato di ampie finestre che affacciano sul portico esterno e sull'ampio parco pertinenziale; il locale è inoltre munito di caminetto a legna. Pavimentazione con piastrelle in cotto, soffitto piano intonacato e tinteggiato, ornato con travi in legno. Pareti anch'esse intonacate e tinteggiate. Altezza netta interna pari a 280 cm. Dal soggiorno si accede ad un locale adibito a cabina armadio, con pavimentazione in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, questi ultimi sono piani ed ornati con travi in legno, e ad un bagno di servizio, cieco, dotato di aspiratore meccanico per il ricambio d'aria con pavimenti e rivestimenti in mattonelle effetto rustico di colore beige; il bagno è dotato di tre apparecchi in ceramica di colore bianco, wc, bidet e lavabo con piano in marmo, muniti di rubinetterie a doppio comando in acciaio, oltre a doccia con pareti scorrevoli in policarbonato e termoarredo alimentato ad energia elettrica. Si evidenzia che urbanisticamente, il vano adibito a cabina armadio, possiede tutti i requisiti di una camera da letto matrimoniale, così come giustamente è stato dichiarato nell'ultimo titolo edilizio depositato al Comune di Agrate Conturbia. Sempre dal soggiorno è possibile accedere ad un piccolo disimpegno di



distribuzione che permette di accedere alla camera da letto matrimoniale, al servizio igienico padronale e ad un locale adibito a studio. La camera da letto ha pavimentazione in gres ceramico, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto rivestito con doghe di legno. Lo studio ha pavimentazione in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; si evidenzia che urbanisticamente, il vano adibito a studio, possiede tutti i requisiti di una camera da letto singola, così come giustamente è stato dichiarato nell'ultimo titolo edilizio depositato al Comune di Agrate Conturbia. Il servizio igienico padronale ha pavimenti e parte delle pareti finite con listoni in legno, soffitti e rimanenti pareti intonacati e tinteggiati. Le apparecchiature installate, wc, bidet e lavabo con piano in marmo e sottostante mobile, sono in ceramica di colore chiaro, munite di rubinetterie monocomando oltre a vasca idromassaggio e box doccia con idromassaggio e pareti in policarbonato.

Il porticato esterno ha pilastri in legno, tetto con orditura lignea a vista e pavimentazione in ceramica.

Nella porzione di sud del fabbricato sono presenti ulteriori locali abitativi, completamente indipendenti dai vani sopra descritti; la loro realizzazione risale agli anni '90 quale ampliamento dell'originario edificio residenziale e risultano costituiti da disimpegno d'ingresso, camera singola, ripostiglio e servizio igienico. L'accesso ai locali, completamente indipendente, avviene dal portico sul fronte di sud-est tramite portoncino in legno con specchiature a vetro. Il disimpegno d'ingresso ha pavimentazione in gres ceramico, pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite con doghe in legno, il tetto con struttura lignea a vista; il locale è dotato di un piccolo forno a legna. Dal disimpegno si accede ad una camera da letto singola, ad un ripostiglio con pavimenti in gres ceramico, pareti rivestite con doghe in legno e tetto in legno a vista, ed al servizio igienico con pavimentazioni e pareti in gres ceramico e tetto in legno a vista; il bagno è dotato di tre apparecchi in ceramica di colore bianco, wc, bidet e lavabo, muniti di rubinetterie a doppio comando in acciaio, oltre a vasca da bagno ad incasso.



-Fronte di nord/est-

Giudice Esecutore Dott.ssa Simona Delle Site
Esperto Geom. Davide Facchetti



Per quanto non già specificato le finiture sono in buono stato manutentivo ma di tipologia ordinaria, porte interne in legno tamburato con ferramenta in ottone ed anta a battente, quella della cucina in legno con specchiature a vetro, serramenti esterni in legno, in discreto stato di manutenzione, con ante a battente, muniti di vetrocamera, inserti in ottone e persiane in legno. I camminamenti esterni sono pavimentati con elementi in pietra.

Gli impianti tecnologici installati a servizio dell'unità abitativa risultano di caratteristiche comuni per le case di civile abitazione:

- impianto idrico-sanitario sotto traccia, con alimentazione diretta dalla rete comunale e allacciamento alla pubblica fognatura; impianto funzionante. Nella cantina al piano interrato sono installati due serbatoi con capacità di 500 litri ciascuno per l'accumulo di acqua potabile;
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano, con produzione combinata di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento tramite generatore di calore installato in centrale termica; il sistema di emissione è in parte costituito da radiatori in alluminio ed in parte da ventilconvettori; impianto funzionante;
- impianto elettrico interno/esterno e citofonico sotto traccia, dotato di frutti in tecnopolimero, munito di interruttore magnetotermico differenziale salvavita; nessuna dichiarazione di conformità emersa nel corso delle ricerche documentali, l'impianto risulta funzionante;
- impianto di allarme antintrusione cablato, dotato di sensori perimetrali e volumetrici; nessuna dichiarazione di conformità emersa nel corso delle ricerche documentali, l'impianto risulta funzionante;
- impianto di videosorveglianza esterna a copertura degli accessi e del parco; nessuna dichiarazione di conformità emersa nel corso delle ricerche documentali, l'impianto risulta funzionante.

La superficie lorda della villa unifamiliare sopra descritta è pari a circa 236,18 m², di cui 192,28 m² calpestabili, oltre a cantina al piano interrato di superficie lorda pari a circa 19,75 m², di cui 15,10 m² calpestabili e portico di superficie lorda pari a circa 57,07 m². L'area pertinenziale ha una superficie scoperta e libera da costruzioni pari a circa 6.022 m², consistenza derivante dalla superficie catastale in atti.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, costituita da villa unifamiliare con cantina al piano interrato, portico e parco privato, è evidenziata nella tabella di cui sotto; si specifica che l'area della scala di collegamento verticale è conteggiata una sola volta in ragione della sua proiezione orizzontale e che l'area scoperta sarà oggetto di puntuale valutazione. La superficie commerciale è adeguata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di appositi coefficienti di differenziazione:



Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
Ingresso/guardaroba	4,05	5,91	1,00	5,91
Lavanderia	7,58	9,92	1,00	9,92
Cucina	25,10	31,39	1,00	31,39
Soggiorno	41,32	48,50	1,00	48,50
Cabina armadio/camera	16,00	19,47	1,00	19,37
Servizio igienico	6,00	7,12	1,00	7,12
Disimpegno	2,80	3,31	1,00	3,31
Studio/camera	11,88	13,60	1,00	13,60
Servizio igienico	9,50	11,55	1,00	11,55
Camera matrimoniale	13,30	15,74	1,00	15,74
Disimpegno d'ingresso	15,52	18,63	1,00	18,56
Camera	15,16	18,70	1,00	18,70
Ripostiglio	9,64	12,54	1,00	12,54
Servizio igienico	8,49	11,10	1,00	11,10
Portico	-	57,07	0,30	17,12
Centrale termica	5,94	8,70	0,20	1,74
Cantina	15,10	19,75	0,25	4,94
Area scoperta pertinenziale	-	6022	-	-
TOTALI	207,38	6.335		251,11

3.1 Identificazione e conformità catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima e costituente il **LOTTO 1** risulta attualmente così censita, al CEU del Comune di Agrate Conturbia:

- **Foglio 3 Mappale 238 Sub. 5**, Via Mantegna 2, piano T-S1, Z.C. U, categoria A/7, classe 2^a, consistenza 12 vani, superficie escluso le aree scoperte 240 m², superficie totale 341 m², rendita catastale 1.363,45 €, in capo a [REDACTED], per l'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze con riferimento alla mappa catastale: a nord-ovest mappale 26, a nord-est mappali 40 e 45, a sud-est mappali 38 ed a salto mappale 313, a sud-ovest mappale 313.

L'unità immobiliare insiste su area individuata al Catasto Terreni al Foglio 3, Mappale 238, Ente Urbano di 6.335 m², derivante da frazionamento del 15.07.2020 n. NO0023413 con il quale è stata soppressa l'originaria particella identificata al Mapp. 30, Ente Urbano di 7.270 m².

Il raffronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale attuale ha evidenziato le seguenti discrepanze:

- Il servizio igienico localizzato in corrispondenza dell'ingresso di sud-ovest è adibito a guardaroba;
- In corrispondenza del fronte di sud-ovest non è rappresentata la finestra presente nel ripostiglio.

Quanto sopra rilevato non influisce nella determinazione della consistenza e della rendita catastale dell'unità pignorata pertanto non necessita la presentazione di una variazione



catastale per cui il sottoscritto CTU può accertare la conformità catastale dell'unità in esame.

3.2 Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Agrate Conturbia, l'area su cui sorge l'unità immobiliare pignorata, risulta classificata come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" e disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione; l'area è inoltre gravata da vincolo previsto per le "zone boscate" e ricade nella "classe II" di zonizzazione geologico-tecnica rispettivamente normate dagli art. 30 e 31.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG comunale.

L'unità immobiliare sopra descritta risulta edificata e/o modificata sulla base dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Nulla Osta n. 385 del 24.04.1974, rilasciato a [REDACTED], per "costruzione casa di abitazione (in sostituzione della precedente pratica edilizia n. 346)";
- Nulla Osta n. 448 del 07.12.1974, rilasciato a [REDACTED], per "variante licenza n. 385 e recinzione";
- Dichiarazione di Abitabilità n. 385 del 05.11.1976;
- Concessione Edilizia n. 232 del 07.03.1981, Pratica 784, rilasciata a [REDACTED], per "ampliamento abitazione esistente";
- Dichiarazione di Abitabilità n. 784-838 del 31.03.1983;
- Concessione Edilizia n. 25 del 10.02.1990, in seguito a Condono Edilizio Prot. 918 del 30.04.1986, Progressivo n. 0180424312, rilasciata a [REDACTED], per "ampliamento casa di abitazione, autorimessa - ampliamento stalla";
- Dichiarazione di Abitabilità, Pratica n. 50, del 10.02.1990;
- Concessione Edilizia n. 30/97, Pratica 30/97, del 07.05.1997, rilasciata [REDACTED], per "costruzione nuova centrale termica e apertura nuova finestra";
- Denuncia di Inizio Attività, Prot. 4146 del 10.09.1997, presentata da [REDACTED], per "costruzione recinzione";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 18/2000, Prot. 1510 del 01.04.2000, presentata da [REDACTED], per "opere interne";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 34/2000, Prot. 2914 del 26.06.2000, presentata da [REDACTED], per "ampliamento, centrale termica (sanatoria)";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 30/2008, Prot. 3567 del 26.05.2008, presentata da [REDACTED], per "modifica recinzione e formazione nuovo accesso pedonale";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 05/2009, Prot. 1189 del 27.02.2009, presentata da [REDACTED], per "rifacimento copertura abitazione di proprietà";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 66/2009, Prot. 6949/4T del 04.12.2009, presentata da [REDACTED], per "opere interne fabbricato di civile abitazione e modifica apertura".



Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo, evidenzia la conformità urbanistico-edilizia dell'unità pignorata costituente il LOTTO 1.

3.3 Titolarità, provenienza e stato di possesso

3.3.1 Attuali proprietari

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari, avvenute in data [REDACTED], i beni di cui è perizia, costituenti il "Lotto 1", catastalmente identificati al sovrastante capitolo 3.1, risultavano in capo [REDACTED], per l'intero di piena [REDACTED].

3.3.2 Precedenti proprietari

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

3.3.3 Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo, i beni in esame risultavano occupati dall'esecutato in forza del titolo di proprietà.

Come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione di Novara, non risultano registrati contratti di locazione relativi alle unità in esame.

3.4 Conformità tra la descrizione attuale del bene 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].

3.5 Vincoli ed oneri giuridici

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

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



Patti e condizioni definite nell'atto di acquisto a firma del Notaio [REDACTED]
[REDACTED]: "Si dà atto che a favore dei beni in oggetto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio e passaggio di tubazioni e condotti a carico di terreno al mapp. 26 del foglio 3 per striscia di larghezza di metri cinque lungo il confine est del suddetto mapp. 26, come risulta in atto in autentica Notaio [REDACTED]
[REDACTED].

Si evidenzia inoltre che nel medesimo atto di compravendita viene esplicitamente evidenziato che il terreno pertinenziale, precedentemente censito al Foglio 3, Mappale 30, non è agricolo e non ha ulteriore potenzialità edificatoria.

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

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:

- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili [REDACTED], emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, a favore di [REDACTED] per l'intero di piena proprietà delle unità identificate al CEU del Comune di Agrate Conturbia al Foglio 3, Mappale 238, Subalterno 5 e Mappale 308, e di quelle censite al CT al Foglio 3, Mappali 33, 35 e 309;
- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, a favore di [REDACTED], per l'intero di piena proprietà delle unità identificate al CEU del Comune di Agrate Conturbia al Foglio 3, Mappale 238, Subalterno 5, Mappale 308, Mappale 312 e Mappale 313 e di quelle censite al CT al Foglio 3, Mappali 33, 35 e 309.

Difformità urbanistico-edilizie:

Nessuna.

Difformità catastali:

Nessuna.

3.5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Oneri di natura condominiale:

Constatata la natura indipendente delle unità pignorate non risultano gravami di tipo condominiale.



Cause in corso:

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

3.6 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima costituenti il "Lotto 1" non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale Comunale e dalle relative N.T.A. Come più volte certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia, sul territorio comunale non risultano terreni assoggettati ad usi civici essenziali o diritti demaniali.

3.7 Criteri di stima e valutazione

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili costituenti il "Lotto 1", 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, cioè 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, incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato determinato, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, stato degli impianti tecnologici esistenti, occupazione ed uso, spese fisse e pregresse, oltre ad ogni altro dato utile.

I valori di riferimento sono desunti dalle seguenti fonti:

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

Considerata l'assenza di valori relativi alla zona agricola, come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in cui è localizzato l'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto considerare i valori relativi alle zone più prossime nel Comune di Agrate Conturbia ed anche nel limitrofo Comune di Borgo Ticino. Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2022, relativi al comune di Agrate Conturbia, codice di zona D1, microzona 1, fascia periferica a destinazione residenziale, con tipologia prevalente ad abitazioni civili:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	920	1350	L	3,6	4,2	L



Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2022, relativi al comune di Borgo Ticino, codice di zona D1, microzona 1, fascia periferica a destinazione residenziale, con tipologia prevalente ad abitazioni civili:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	Normale	920	1350	L	3,3	4,8	L

- Borsino Immobiliare Novarese, Edizione 2023 – Agrate Conturbia-

Ville e case indipendenti usate, ville, case singole, ville binate e a schiera abitabili, in discreto stato di manutenzione:

Valore minimo 1.050,00 €/mq

Valore massimo 1.200,00 €/mq

- Rilevazioni da agenzie immobiliari operanti sul territorio-

Eseguite le necessarie ricerche presso studi tecnici e gli operatori immobiliari attivi sul territorio, sono emersi i seguenti valori medi per residenze localizzate in zone similari o limitrofe e con caratteristiche affini:

Valore minimo 1.045,00 €/mq

Valore massimo 1.300,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione del "Lotto 1", composto da villa unifamiliare con ampio parco pertinenziale, tenendo in debita considerazione che i trasferimenti immobiliare che hanno generato le quotazioni sopra evidenziate rappresentano, per la grande maggioranza, immobili situati in zone meno pregiate del territorio; il complesso stimato infatti è completamente immerso nel verde e gode di una totale riservatezza, inserita in un compendio immobiliare, costituito anche da altre proprietà, di pregio.

Per quanto riguarda l'ampia area pertinenziale si specifica che, come desumibile dall'atto di acquisto a firma del Notaio [REDACTED], risulta non agricola e priva di ulteriore potenzialità edificatoria.

Pare quindi corretto affermare che l'area possa essere assimilata a quelle destinate a verde privato; ne consegue quindi che il valore equo da attribuire al terreno, non essendoci sul mercato termini di confronto, si colloca in una forbice nella quale il valore minimo è rappresentato dal valore agricolo ed il valore massimo da quello di un giardino pertinenziale. Nel primo caso è possibile fare riferimento ai Valori Agricoli Medi emessi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara, per l'annualità 2023, Regione Agraria n. 6 (ex Regione Agraria n. 11), per la tipologia di coltura a Bosco Specializzato, il cui valore, pari a 1,54 €/m², di consueto utilizzato per definire le indennità aggiuntive di esproprio, può discostarsi dal reale valore di un terreno in libera contrattazione; nel



secondo caso è invece possibile fare riferimento ai valori delle aree fabbricabili, determinati dal Comune di Agrate Conturbia, per la base imponibile utile al pagamento dell'Imposta Municipale Unica, il cui valore è pari a 20,00 €/m² per le aree residenziali esterne con carenze infrastrutturali.

Un'attenta valutazione delle opere di sistemazione esterna eseguite, quali le pavimentazioni, i camminamenti, le recinzioni, i muretti di contenimento, le aree carrabili, attribuiscono all'area un valore pari a 13,00 €/m², altresì corrispondente, con riferimento ai valori delle aree fabbricabili determinati dal Comune di Agrate Conturbia, a quello definito per le aree a verde annesso alle residenze turistiche.

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Villa unifamiliare	251,11	€ 1.300,00	€ 326.443,00
Parco pertinenziale	6022	€ 13,00	€ 78.286,00
TOTALI			€ 404.729,00
-	Valore del lotto		€ 404.729,00
-	Riduzione forfettaria per modalità di vendita coattiva - 20%		€ - 80.945,80

TOTALE € 323.783,20

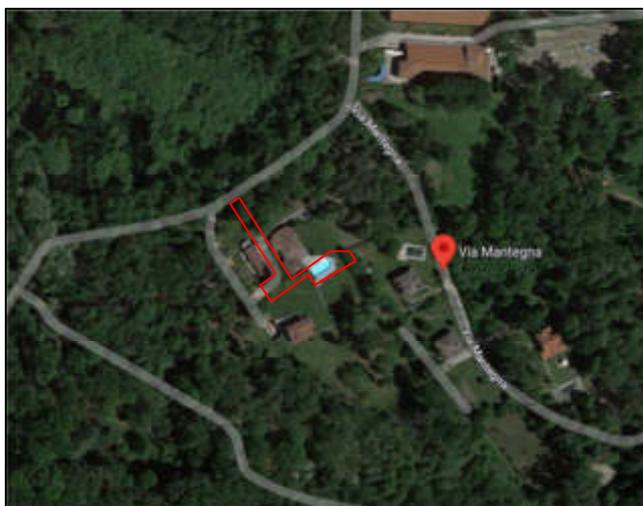
Prezzo base d'asta del LOTTO 1 al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati
€ 324.000,00 (trecentoventiquattromila/00)



4. LOTTO 2

-LOTTO 2-
Beni in Agrate Conturbia, Via Mantegna 2
PISCINA SCOPERTA CON VANO TECNICO ED AREA PERTINENZIALE OLTRE A
PORZIONE DI TETTOIA CON AREA PERTINENZIALE

Quota intera di piena proprietà di piscina esterna scoperta, vano tecnico interrato ed area pertinenziale, oltre a piccolissima porzione di piscina coperta e vasca idromassaggio, direttamente collegate, tramite paratia mobile, a vasca di altra proprietà, sita in comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2. Completa il lotto una porzione di tettoia con area di pertinenza.

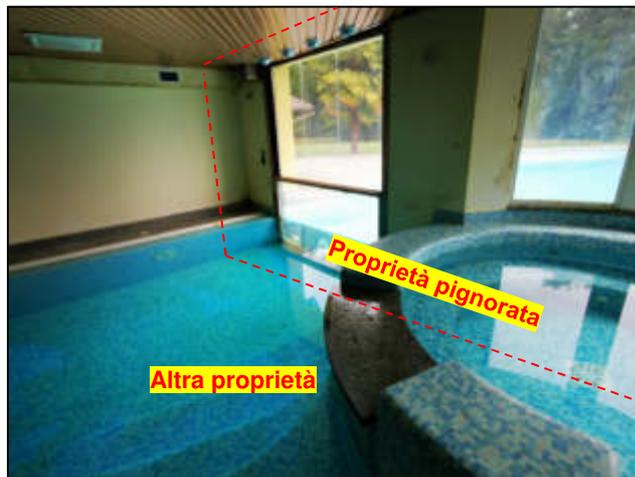


-Vista dal satellite-

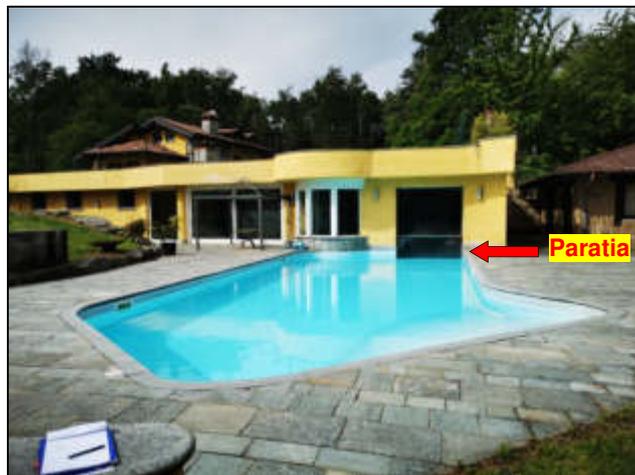
- **Piscina esterna scoperta censita al Foglio 3 Mappale 313**, la vasca in oggetto, realizzata nell'anno 1992, ha forma pressoché rettangolare, fatta eccezione per le pareti dove sono individuati i gradini di ingresso, inclinate di 45°; la vasca, interrata, ha una lunghezza massima pari a circa 15 m ed una larghezza massima di 6,00 m, la profondità è uniforme e pari a 1,40 m. La struttura è del tipo prefabbricato, costituita da pannelli perimetrali autoportanti in lega di alluminio, resistente alla corrosione, rivestiti con telo in PVC armato, questo sostituito nell'anno 2002 in occasione dell'ampliamento della vasca; il fondo è in calcestruzzo, anch'esso rivestito con telo in PVC armato di colore azzurro. La piscina è dotata di tutta l'impiantistica necessaria al suo funzionamento ed all'igienizzazione dell'acqua oltre a sfioratori automatici di superficie; il vano tecnico degli impianti è localizzato nelle immediate vicinanze della vasca ed è completamente interrato con struttura in calcestruzzo al rustico, così come la scala di accesso. Nel corso dell'anno 2002 la piscina esterna scoperta è stata modificata nel corso dei lavori che hanno interessato il fabbricato residenziale limitrofo, in capo ad altra proprietà ed attualmente censito al [REDACTED]. L'intervento, tra l'altro, ha previsto la realizzazione di



una nuova piscina coperta con vasca idromassaggio circolare che è stata collegata, tramite paratia mobile in PVC, alla piscina esterna in esame; contestualmente è inoltre stato realizzato un ulteriore locale tecnico per il depuratore dell'acqua della piscina ed una vasca di accumulo a servizio della stessa piscina. Gli impianti preesistenti, a servizio della sola piscina esterna, sono quindi stati dismessi in quanto quelli ex novo realizzati sono stati correttamente progettati e realizzati per soddisfare le esigenze di tutta la vasca, sia esterna che interna. Si evidenzia, nuovamente, che le innovazioni sono state tutte realizzate su proprietà estranea alla presente procedura esecutiva. Di fatto la piscina oggetto di pignoramento risulta direttamente collegata a vasca di altra proprietà e gestita con impiantistica che si trova in vani localizzati, anch'essi, su sedime di altra proprietà.



-Porzione di piscina coperta e idromassaggio pignorati-



-Piscina scoperta pignorata-

L'ampio parterre circostante la piscina scoperta è completamente pavimentato con piastrelle in pietra, così come la porzione di camminamenti a sud-ovest dell'unità residenziale costituente il "Lotto 1". La rimanente parte è asfaltata e sistemata a verde. Nel corso del sopralluogo, all'interno dell'area di pertinenza, sono stati rilevati una centrale termica, localizzata nella porzione di sud, su distacco con il fabbricato in capo ad



altra proprietà e censito al [REDACTED], una nicchia a muro, posta lungo il confine di nord-est, di alloggiamento di un rubinetto di adduzione del gas metano oltre a vano contatori, posto lungo il confine di nord-est, in corrispondenza della strada interpodereale localizzata lungo il confine con il mapp. 26.

La centrale termica ha struttura in calcestruzzo armato, pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitti intonacati al rustico, porta d'ingresso in lamiera ed è dotata di impianto elettrico e di illuminazione. La copertura è costituita da soletta in latero-cemento sulla quale è stato creato, in continuità con gli spazi circostanti, un tappeto erboso.

Il vano contatori ha struttura in mattoni pieni ed un'altezza pari a circa 180 cm.

Si evidenzia che la centrale termica, la nicchia a muro ed il vano contatori sono tutti a servizio del sopra citato immobile censito al [REDACTED], in capo ad altra proprietà ed estraneo alla presente procedura esecutiva immobiliare.

Si specifica sin da subito che il sottoscritto CTU, in fase di stima del presente lotto, non terrà in considerazione la porzione di piscina coperta con vasca idromassaggio, di superficie lorda pari a circa 9,5 m², in quanto risulta, di fatto, inutilizzabile ed inaccessibile se non attraverso il passaggio all'interno di locali in capo a soggetti terzi; si ritiene invece corretto valutare, in decurtazione al valore del lotto, le spese necessarie a rendere indipendente la piscina esterna scoperta tramite lo svuotamento della vasca, la realizzazione di muratura in calcestruzzo necessaria alla chiusura della paratia mobile, il ripristino del telo in PVC armato e la messa in servizio dell'impiantistica installata nel vano tecnico interrato ad uso esclusivo della piscina in esame, così che la vasca possa essere utilizzata in totale autonomia. Le spese per la realizzazione delle opere e per gli adempimenti tecnici strutturali, urbanistici e catastali, sono quantificabili in circa 9.500 €, caricamenti fiscali esclusi.

La superficie lorda della piscina esterna scoperta sopra descritta è pari a circa 83,00 m², quella della centrale termica pari a circa 5,10 m² e quella del vano tecnico interrato pari a circa 10,58 m². L'area pertinenziale ha una superficie scoperta e libera da costruzioni pari a circa 811,33 m², consistenza derivante dalla superficie catastale in atti.

La consistenza dell'unità sopra descritta, costituita da piscina esterna scoperta, porzione di piscina coperta e di vasca idromassaggio, non ricomprese nella valutazione di stima, centrale termica ed area pertinenziale, è evidenziata nella tabella di cui sotto. Si specifica che la superficie commerciale è adeguata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di coefficienti di differenziazione:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
Piscina esterna scoperta	-	83,00	1,00	83,00
Centrale termica	2,70	5,10	0,20	1,02
Vano tecnico	8,13	10,58	0,30	3,17
Area pertinenziale	-	811,32	0,02	16,23
TOTALI	10,83	910,00		103,42



- **Porzione di tettoia censita al Foglio 3 Mappale 312**, porzione di tettoia facente parte di più ampio spazio accessorio al fabbricato estraneo alla presente procedura esecutiva usato quale residenza del custode. L'unità è stata ricavata ampliando il portico esistente, in continuità con la falda di tetto del fabbricato principale. La struttura portante è in legno, con tamponamenti laterali in muratura e superiore copertina in pietra; la copertura ha orditura lignea con tegole in cemento e lattoneria in alluminio. La pavimentazione è costituita da strato di bitume asfaltico.



-Porzione di tettoia-

La superficie lorda della porzione di tettoia pignorata è pari a circa 9,45 m²; l'area pertinenziale ha una superficie scoperta e libera da costruzioni pari a circa 11,80 m².

La consistenza dell'unità sopra descritta, costituita da porzione di tettoia con area di pertinenza è evidenziata nella tabella di cui sotto. Si specifica che la superficie commerciale è adeguata, in relazione alle varie destinazioni, alla superficie principale tramite l'applicazione di coefficienti di differenziazione:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
Porzione di tettoia	-	9,45	1,00	9,45
Area pertinenziale	-	11,80	0,10	1,18
TOTALI		21,25		10,63

4.1 Identificazione e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima e costituenti il **LOTTO 2** risultano attualmente così censite, al CEU del Comune di Agrate Conturbia:

- **Piscina esterna scoperta**

Foglio 3 Mappale 313, Via Mantegna 2, piano T, Z.C. U, categoria D/6, rendita catastale 430,00 €, in capo a [REDACTED]

[REDACTED], per l'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze con riferimento alla mappa catastale, partendo da nord e proseguendo in senso orario: mappale 238, mappale 38, mappale 234, mappale 235, mappale 312 ed



ancora mappale 235, mappale 26 e mappale 238.

L'unità immobiliare insiste su area individuata al Catasto Terreni al Foglio 3, Mappale 313, Ente Urbano di 910 m², derivante da frazionamento del 15.07.2020 n. NO0023413 con il quale è stata soppressa l'originaria particella identificata al Mapp. 30, Ente Urbano di 7.270 m².

- Porzione di tettoia

Foglio 3 Mappale 312, Via Mantegna 2, piano T, Z.C. U, categoria C/7, classe U, consistenza 7 m², superficie catastatale 9 m², rendita catastale 8,68 €, in capo [REDACTED], per l'intero di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Coerenze con riferimento alla mappa catastale: a nord-est e sud-est mappale 313, a sud-ovest mappale 235 ed a nord-ovest ancora mappale 313.

L'unità immobiliare insiste su area individuata al Catasto Terreni al Foglio 3, Mappale 312, Ente Urbano di 25 m², derivante da frazionamento del 15.07.2020 n. NO0023413 con il quale è stata soppressa l'originaria particella identificata al Mapp. 30.

Il raffronto tra quanto rilevato in fase di sopralluogo e la planimetria catastale attuale ha evidenziato la conformità catastale delle unità costituenti il "Lotto 2".

Si evidenzia che lungo il confine di sud, su distacco con il fabbricato in capo ad altra proprietà e censito al [REDACTED], è stato rilevato un vano tecnico adibito a centrale termica a servizio dello stesso immobile al [REDACTED]. Il vano, di superficie lorda pari a circa 5,00 m² e di altezza netta interna pari a 2,05 m, ai sensi del Decreto del Ministero delle Finanze n. 28 del 02.01.1998, art. 3, comma 3, considerata la sua superficie coperta, inferiore agli 8,00 m², non ha obbligo di censimento.

4.2 Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Agrate Conturbia, le aree su cui sorgono le unità immobiliare costituenti il "Lotto 2", risultano classificate come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)" e disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di attuazione e ricadono inoltre nella "classe II" di zonizzazione geologico-tecnica di cui all'art. 31.2.2 delle stesse prescrizioni. L'area sulla quale insiste la vasca esterna è inoltre parzialmente gravata da vincolo previsto per le "zone boscate" di cui all'art. 30 delle citate Norme Tecniche di PRG.

L'unità immobiliare rappresentativa della piscina esterna scoperta sopra descritta risulta edificata e/o modificata sulla base dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 865 del 10.10.1992, rilasciata a [REDACTED], per "costruzione di una piscina";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 23/2002, Prot. 2064 del 15.05.2002, presentata da [REDACTED], per "ampliamento



piscina esistente e modifiche interne al fabbricato accessorio” (fabbricato estraneo alla presente procedura esecutiva.

Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo ha evidenziato le seguenti difformità:

- la centrale termica localizzata lungo il confine di sud, su distacco con il fabbricato in capo ad altra proprietà e censito al [REDACTED], non è mai stata licenziata dal Comune di Agrate Conturbia.
- l'unità immobiliare destinata a tettoia pur essendo parzialmente rappresentata negli elaborati grafici relativi a diversi interventi, non risulta mai licenziata dal Comune di Agrate Conturbia.

La regolarizzazione delle difformità sopra evidenziate potrà essere ottenuta tramite la presentazione allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Agrate Conturbia di SCIA in sanatoria; i costi per le attività tecniche, oblazione e diritti di segreteria sono quantificabili in circa € 2.500,00, caricamenti fiscali esclusi.

Gli importi sopra riportati debbono intendersi puramente indicativi, non vincolanti per lo scrivente e con tutte le riserve del caso, fermo restando che, in caso di diniego o provvedimento amministrativo contrario, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dei luoghi in conformità alle disposizioni impartite dal Comune di Agrate Conturbia. Sarà ad esclusivo carico dell'aggiudicatario adempiere a qualsiasi onere che eventualmente sarà posto a carico degli immobili pignorati dai competenti Uffici Pubblici.

4.3 Titolarità, provenienza e stato di possesso

4.3.1 Attuali proprietari

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alle trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data [REDACTED], i beni di cui è perizia, costituenti il "Lotto 2", catastalmente identificati al sovrastante capitolo 4.1, risultavano in capo a [REDACTED], per l'intero di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED].

4.3.2 Precedenti proprietari

- [REDACTED].



4.3.3 Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo, i beni in esame risultavano occupati dall'esecutato in forza del titolo di proprietà.

Come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione di Novara, non risultano registrati contratti di locazione relativi alle unità in esame.

4.4 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel verbale di pignoramento

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

4.5 Vincoli ed oneri giuridici**4.5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

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

Patti e condizioni definite nell'atto di acquisto a firma del Notaio [REDACTED]
[REDACTED]: *"Si dà atto che a favore dei beni in oggetto è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carraio e passaggio di tubazioni e condotti a carico di terreno al mapp. 26 del foglio 3 per striscia di larghezza di metri cinque lungo il confine est del suddetto mapp. 26, come risulta in atto in autentica Notaio [REDACTED]
[REDACTED]."*

Si evidenzia inoltre che nello stesso atto viene esplicitamente evidenziato che il terreno pertinenziale, precedentemente censito al Foglio 3, Mappale 30, non è agricolo e non ha ulteriore potenzialità edificatoria.

L'acquirente dovrà consentire l'accesso e l'uso del locale centrale termica, della nicchia a muro e del vano contatori, oltre agli impianti qui installati in quanto a servizio del fabbricato limitrofo, censito al CEU al [REDACTED] (villa padronale).

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

Iscrizioni: nessuna

Trascrizioni:

- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], emesso da Ufficiale Giudiziario del



Tribunale di Novara, a favore di [REDACTED], per l'intero di piena proprietà delle unità identificate al CEU del Comune di Agrate Conturbia al Foglio 3, Mappale 238, Subalterno 5, Mappale 308, Mappale 312 e Mappale 313 e di quelle censite al CT al Foglio 3, Mappali 33, 35 e 309.

Difformità urbanistico-edilizie:

- Onere economico per l'ottenimento della sanatoria delle opere realizzate senza titolo edilizio, come già evidenziato al capitolo "4.2". I costi decurtati dal valore complessivo del lotto, come meglio indicato al successivo capitolo "4.7.3".

Difformità catastali:

Nessuna.

4.5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Oneri di natura condominiale:

Constatata la natura indipendente dell'unità non risultano gravami di tipo condominiale.

Cause in corso:

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

4.6 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima, costituenti il "Lotto 2", non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale Comunale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Come più volte certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia, sul territorio comunale non risultano terreni assoggettati ad usi civici essenziali o diritti demaniali.

4.7 Criteri di stima e valutazioni

4.7.1 Stima piscina esterna scoperta -Fg. 3 Mapp. 313-

Considerato che l'unità immobiliare da stimare non si pone tra le categorie edilizie ordinarie, per le quali i diversi aspetti economici e quindi i relativi criteri di stima da adottare sono i consueti posti dalla dottrina dell'estimo, ma bensì tra quelle speciali per le quali risulta difficile il reperimento di espressioni di mercato, sia in termini di recenti prezzi di compravendita, sia in termini di canoni locativi o di altri indici, il ricorso agli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato, per comparazione dei prezzi di vendita, non è un compito agevole e dai risultati affidabili.

Infatti, è evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di immobili



non ha nulla in comune con quello delle altre destinazioni d'uso, sia per quanto riguarda la frequenza delle transazioni che per l'opacità delle informazioni. Mancando gli elementi di paragone, condurre e sviluppare un'analisi comparativa risulta una via non percorribile.

In relazione a quanto sopra espresso, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità in esame, oltre alle informazioni reperite in merito alla situazione del mercato immobiliare attuale, il sottoscritto ritiene che il procedimento più appropriato per la valutazione dell'unità immobiliare pignorata di cui trattasi, sia quello per costo di riproduzione deprezzato. Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie, effettuando poi gli opportuni deprezzamenti per vetustà. Le voci che costituiscono il costo di produzione di un intervento edilizio sono rappresentate dal:

1. costo dell'area;
2. costo di costruzione medio dell'edificio;
3. contributo sul costo di costruzione;
4. spese tecniche di progettazione;
5. oneri finanziari;
6. utile dell'imprenditore.

Il più probabile valore di mercato del compendio di cui trattasi risulterà quindi dalla seguente formula:

$$V_m = V_a + C_c + O_{cc} + O_p + O_f + P$$

Dove

V_m = valore di mercato dell'immobile
V_a = valore di mercato dell'area
C_c = costo di costruzione
O_{cc} = oneri costo di costruzione
O_p = oneri professionali
O_f = oneri finanziari
P = profitto dell'imprenditore

-Valore di mercato dell'area (V_a)-

L'area in oggetto è classificata, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Agrate Conturbia, come "Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)"; tale area, come desumibile dall'atto di acquisto a firma del Notaio Paolo Lovisetti in data 30.01.2001, Rep. 259039, risulta non agricola e priva di ulteriore potenzialità edificatoria.

Pare quindi corretto affermare che l'area possa essere assimilata a quelle destinate a verde privato; ne consegue quindi che il valore equo da attribuire al terreno, non essendoci sul mercato termini di confronto, si colloca in una forbice nella quale il valore minimo è rappresentato dal valore agricolo ed il valore massimo da quello di un giardino pertinenziale. Nel primo caso è possibile fare riferimento ai Valori Agricoli Medi emessi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara per l'annualità 2023, Regione



Agraria n. 6 (ex Regione Agraria n. 11), per la tipologia di coltura a Bosco Specializzato, il cui valore, pari a 1,54 €/m², di consueto utilizzato per definire le indennità aggiuntive di esproprio, può discostarsi dal reale valore di un terreno in libera contrattazione; nel secondo caso è invece possibile fare riferimento ai valori delle aree fabbricabili, determinati dal Comune di Agrate Conturbia, per la base imponibile dell'Imposta Municipale Unica, il cui valore è pari a 20,00 €/m² per le aree residenziali esterne con carenze infrastrutturali.

Un'attenta valutazione delle opere di sistemazione esterna eseguite, quali le pavimentazioni, i camminamenti, le recinzioni, i muretti di contenimento, le aree carrabili, attribuiscono all'area un valore pari a 13,00 €/m², altresì corrispondente, con riferimento ai valori delle aree fabbricabili determinati dal Comune di Agrate Conturbia, a quello definito per le aree a verde annesse alle residenze turistiche. Al costo dell'area vanno aggiunti gli oneri di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, spese notarili e di mediazione), per un totale del 14%.

Superficie catastale (m ²)	Valore €/ m ²	VALORE AREA	ONERI DI TRASFERIMENTO
910	13,00	11.830,00 €	1.656,20 €

-Costo di costruzione (Cc)-

Per la determinazione del costo di costruzione della piscina esterna scoperta e delle relative sistemazioni esterne, ai fini dell'applicazione del metodo del costo di costruzione deprezzato, il valutatore farà riferimento ai prezzi medi definiti dal Prontuario Regionale 2021 edito dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale del Piemonte, di norma utilizzato per la determinazione del valore delle unità immobiliari facenti parte delle categorie catastali speciali e particolari. I prezzi saranno giustamente adeguati all'attualità secondo gli indici ISTAT.

Tipologia	Valore €/m ³ - €/m ²	Consistenza	COSTO DI COSTRUZIONE
Edilizia sportiva, piscine scoperte	190,00	116,20 m ³	22.078,00 €
Pavimentazione parterre e camminamenti	40,00	260,00 m ²	10.400,00 €
Vano tecnico in c.a.	350,00	10,00 m ²	3.500,00 €
Impianti trattamento acqua piscina	A corpo	-	3.500,00 €

-Oneri costo di costruzione (Occ)-

La determinazione degli oneri concessori relativi al contributo sul costo di costruzione relativo alle nuove edificazioni di manufatti accessori alla residenza viene eseguita



tramite il modello ministeriale di cui al D.M. 10.05.1977 n. 801, applicando la tariffa determinata dal Comune di Agrate Conturbia pari a 397,11 €/m².

Superfici per servizi e accessori relativi alla residenza	CONTRIBUTO SU COSTO DI COSTRUZIONE
83,00 m ²	1.146,67 €

-Oneri professionali (Op)-

Gli oneri professionali nelle operazioni immobiliari "ordinarie" sono compresi, in funzione della complessità dell'incarico, tra il 7% ed il 15% del costo di costruzione. Considerando lo scenario economico generale nel settore edilizio, il sottoscritto ritiene congruo assumere quale importo per le spese tecniche il 7% del costo di costruzione.

Costo di costruzione	TOTALE ONERI PROFESSIONALI (8%)
39.478,00 €	2.763,46 €

-Oneri finanziari (Of)-

Per il calcolo degli oneri finanziari, si ipotizza in maniera sintetica la tempistica ordinaria dell'operazione immobiliare:

Fase	Tempo
Analisi di fattibilità	Momento iniziale
Progettazione esecutiva dell'opera	Mesi 4
Procedimento autorizzativo amministrativo ed affidamento dei lavori	Mesi 6
Durata dei lavori fino alla consegna	Mesi 6
DURATA TOTALE	Mesi 16

Considerando che comunemente, per affrontare operazioni immobiliari di tale portata, l'imprenditore farà ricorso al credito bancario, si assumerà, quale tasso di interesse passivo, quello rilevato nel mese di agosto 2023 dall'Associazione Bancaria Italiana per il credito agevolato edilizio, pari al 4,73% (r).

Gli oneri finanziari si quantificano di conseguenza, fino al recupero dell'investimento, come di seguito evidenziato:

1) Oneri finanziari sul costo d'acquisto dell'area (Ofa)

Considerando che generalmente l'area è acquistata con capitale proprio, gli oneri finanziari sono quantificabili nei mancati interessi attivi per la durata di tutta l'operazione immobiliare (n), con l'applicazione della seguente formula:



$$Ofa = Ca \times (q^n - 1) \text{ Dove}$$

Ofa = oneri finanziari sul costo d'acquisto dell'area

Ca = costo dell'area (valore dell'area + oneri di trasferimento)

q = (1 + r), dove r è il tasso d'interesse passivo

n = durata dell'operazione in anni

Costo area (Va)	Tasso interesse (r)	q (1 + r)	Tempistica (mesi)	TOTALE ONERI
11.830,00 €	4,73%	1,0473	16	751,90 €

2) Oneri finanziari sul costo della costruzione (Ofcc)

Considerando esborsi progressivi in favore dell'impresa costruttrice, in base a stati di avanzamento lavori nei mesi previsti per la realizzazione dell'opera, a parte un anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore si assume pari al 30%, il restante 70% si concentrerà nella fase finale della costruzione, nel momento dell'esecuzione delle opere più costose (finiture e completamento degli impianti).

Includendo gli oneri professionali che generalmente hanno un'analogia tempistica di erogazione, si ha la seguente formula:

$$Ofcc = (Cc + Op) \times (q^n - 1) \text{ Dove}$$

Ofcc = oneri finanziari sul costo della costruzione

Cc = costo della costruzione

Op = spese tecniche per oneri professionali

q = (1 + r), dove r è il tasso d'interesse passivo

n = momento dell'erogazione dei costi

	Costo della costruzione (Cc)	Oneri professionali (Op)	Tasso interesse (r)	q (1 + r)	Tempistica (mesi)	ONERI FINANZIARI (€)
Acconto 30%	11.843,40 €	829,04 €	4,73%	1,0473	6	296,24 €
Saldo 70%	27.634,60 €	1.934,42 €	4,73%	1,0473	6	691,23 €
TOTALI	39.478,00 €	2.763,46 €				987,47 €

-Profitto dell'imprenditore (P)-

La figura dell'imprenditore è quella del soggetto privato che svolge la funzione dell'imprenditore-promotore in regime di mercato reale, il quale si aspetta di ottenere un normale profitto di mercato che sia remunerativo, vuoi dei rischi connessi all'operazione immobiliare, vuoi dei costi dell'organizzazione dei fattori della produzione.

In un'operazione immobiliare ordinaria la determinazione del profitto lordo, considerando i rendimenti attesi dagli operatori immobiliari, viene quantificato indicativamente tra il 10% - 15% del costo pieno di produzione, costituito cioè dal valore dell'area, dal costo di



costruzione complessivo e dagli oneri finanziari.

Nel caso in esame il profitto dell'imprenditore sarà valutato nella misura del 10%, considerando che trattasi di un'opera per la quale il rischio manageriale è legato solo alla variazione dei prezzi delle materie prime, della manodopera e dei tassi di interesse sul debito e non anche alla difficoltà della commercializzazione futura dell'opera finita.

PROFITTO DELL'IMPRENDITORE	Costi (€)	Oneri Finanziari (€)	Aliquota P %	UTILE (€)
Utile dell'imprenditore sulla costruzione	43.388,13 €	987,47 €	10%	4.437,56 €
Utile dell'imprenditore sull'area	13.486,20 €	751,90 €	10%	1.423,81 €
TOTALE PROFITTO DELL'IMPRENDITORE				5.861,37 €

-Costo di riproduzione a nuovo-

Il risultato dei calcoli sopra esposti può essere riassunto con la seguente tabella:

COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO						
COSTO DELL'AREA		Tasso o aliquota	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	COSTO €
COSTI	Valore dell'area (Va)		13,00	€/m ²	910,00 m ²	11.830,00
ONERI	Oneri di trasferimento acquisto area	14%		€	11.830,00	1.656,20
COSTO TOTALE DELL'AREA (Ca)						13.486,20 €
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE		Tasso o aliquota	Prezzo unitario	Unità di misura	Quantità	COSTO €
COSTI	Costo di costruzione (Cc) - comprese spese generali e utili d'impresa			€		39.478,00
	Contributo costo di costruzione (Occ)			€		1.146,67
	Oneri professionali (Op)	7%		€	44.678,00	2.763,46
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI						43.388,13 €
ONERI FINANZIARI		Tasso o aliquota	Tempistica (mesi)	Unità di misura	Costi	ONERI €
ONERI	Oneri finanziari sull'area $O_{fa} = Ca \times (qn - 1)$	4,73%	16	€	11.830,00	751,90
	Acconto 30% oneri finanziari sul costo della costruzione $O_{fcc} = (Cc + Op) \times (qn - 1)$	4,73%	6	€	12.672,44	296,24
	Saldo 70% oneri finanziari sul costo della costruzione $O_{fcc} = (Cc + Op) \times (qn - 1)$	4,73%	6	€	29.569,02	691,23
TOTALE ONERI FINANZIARI						1.739,37 €
PROFITTO DELL'IMPRENDITORE		Costi (€)	Oneri finanziari (€)	Percentuale	PROFITTO €	
Utile sull'area		13.486,20 €	751,90 €	10%	1.423,81	
Utile sulla costruzione		43.388,13 €	987,47 €	10%	4.437,56	
PROFITTO DELL'IMPRENDITORE						5.861,37 €
TOTALE COSTO DI RIPRODUZIONE A NUOVO						64.475,07 €



Costo di riproduzione deprezzato-

Come già detto in precedenza, dopo aver determinato il costo di riproduzione a nuovo dell'unità censita al Fg. 3, Mappale 313 (piscina esterna scoperta), si provvederà a valutarne il deterioramento fisico, ossia la perdita di valore a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture ed impianti), dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo (vetustà). Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato manutentivo, sarà utilizzata la formula del deprezzamento elaborata dall'UECC (*Unione Europea degli Esperti Contabili*), contemperandola con il metodo detto della "scomposizione", che permette di determinare il deprezzamento accumulato dal bene attraverso la sommatoria dei deprezzamenti accumulati da ciascuna componente edilizia:

$$Df = \sum_i \left[\frac{(A_i + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times Y_i \times V_n \quad \text{Dove}$$

Df = deprezzamento della costruzione

A_i = età della categoria *i*-esima in rapporto alla sua vita utile

Y_i = incidenza percentuale del costo della *i*-esima categoria sul costo di costruzione a nuovo (*V_n*)

Si procede pertanto a suddividere le varie componenti edilizie del fabbricato in categorie con diversa vita utile, come di seguito esemplificato:

Categorie edilizie	Struttura vasca	Finiture	Impianti
Vita utile espressa in anni	60	30	30

L'incidenza percentuale del costo delle singole voci che compongono i lavori di costruzione del fabbricato, come meglio evidenziato nella sezione "costo di costruzione", è di seguito dettagliata:

Descrizione	Strutture	Finiture	Impianti
	Incidenza Y		
Piscina scoperta	49,42 %		
Vano tecnico in c.a.	7,83 %		
Pavimentazioni esterne		34,92 %	
Impianti trattamento acqua			7,83 %
TOTALE 100%	57,25%	34,92 %	7,83 %

Applicando la formula sopra descritta ed utilizzando le incidenze determinate nella precedente tabella, si ottiene il deprezzamento per deterioramento fisico dell'unità immobiliare oggetto di stima:

DEPREZZAMENTO	Età apparente t (anni)	Vita utile n (anni)	A = t/n (%)	Incidenza Y (%)	Coefficiente deprezzamento parziale
Deprezzamento strutture	31	60	51,66	57,25 %	19,36 %
Deprezzamento finiture	21	30	70,00	34,92 %	19,21 %
Deprezzamento impianti	31	30	100,00	7,83 %	7,83 %
COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO TOTALE					46,40 %

Giudice Esecutore Dott.ssa Simona Delle Site
Esperto Geom. Davide Facchetti



La percentuale di deprezzamento totale sopra determinata deve ovviamente essere applicata, nel valore di riproduzione a nuovo, alla sola quota parte derivante dai costi diretti ed indiretti relativi al fabbricato, con esclusione di quelli relativi all'area, come meglio evidenziato nella seguente tabella:

DEPREZZAMENTO	Costo da deprezzare (€)	Deprezzamento totale	Valore (€)
Costo totale area (Ca+Ofa+Pa)			15.661,91 €
Costo totale costruzione a nuovo (Cc +Occ +Op + Ofcc+ Pc)			48.813,16 €
Deprezzamento complessivo	48.813,16 €	- 46,40 %	- 22.649,30 €
COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO			41.825,77 €

4.7.2 Stima porzione di tettoia -Fg. 3 Mapp. 312-

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili costituenti il "Lotto 2", il sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta. Stante la ridotta consistenza dell'unità immobiliare si procederà ad una valutazione a corpo che tenga in debita considerazione l'ubicazione, lo stato di manutenzione e conservazione, l'occupazione e l'uso, oltre alla connessione strutturale con altra proprietà, non fisicamente delimitata.

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione di porzione di tettoia con area di pertinenza:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Porzione di tettoia con area di pertinenza	10,63	€ 150,00	€ 1.594,50
TOTALI			€ 1.594,50

4.7.3 Valutazione "Lotto 2"

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione del "Lotto 2", costituito da piscina esterna scoperta, vano tecnico interrato, centrale termica ed area pertinenziale, oltre a piccolissima porzione di piscina coperta e vasca idromassaggio, direttamente collegate, tramite paratia mobile, a vasca di altra proprietà, queste ultime non ricomprese nella valutazione in quanto risultano, di fatto, inutilizzabili ed inaccessibili se non attraverso il passaggio all'interno di locali in capo a soggetti terzi ed ancora di porzione di tettoia con area di pertinenza.

La valutazione terrà in debita considerazione l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato determinato, oltre a spese ed oneri per la regolarizzazione delle difformità edilizio-urbanistiche rilevate dal sottoscritto CTU:



-	Valore piscina esterna scoperta	€	41.825,77
-	Valore porzione di tettoia	€	1.594,50
-	Opere per rendere indipendente ed usabile autonomamente la piscina esterna scoperta	€	- 9.500,00
-	Regolarizzazione difformità edilizie	€	- 2.500,00
-	Riduzione forfettaria per modalità di vendita coattiva - 20%	€	- 8.684,05

TOTALE € 22.736,22

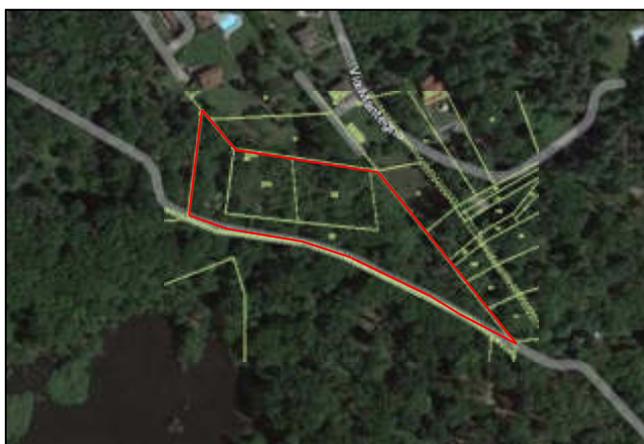
**Prezzo base d'asta del LOTTO 2 al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in
cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati
€ 22.750,00 (ventiduemilasettecentocinquanta/00)**



5. LOTTO 3

-LOTTO 3-
Beni in Agrate Conturbia, Via Mantegna 2
RICOVERO ATTREZZI E TERRENI AGRICOLI

Quota intera di piena proprietà di ricovero attrezzi e terreni agricoli, siti in comune di Agrate Conturbia, Via Mantegna 2, costituenti un unico corpo accessibile da strada interpodereale. L'insieme immobiliare risulta completamente recintato con rete metallica e paletti in ferro. Tutta l'area vede la presenza di alberi, anche di alto fusto, e di arbusti a crescita spontanea.



-Vista dal satellite-

- **Ricovero attrezzi censito al Fg. 3 Mapp. 308**, risultato del recupero di un vecchio edificio rurale, il fabbricato si trova completamente immerso in area boschiva e non è servito da nessun strada di accesso pedonale o carraia.



-Ricovero attrezzi-

Le murature perimetrali sono in pietra e laterizio, il tetto ha orditura lignea con interposta perlinatura, manto di copertura con tegole portoghesi e lattoneria in alluminio. La pavimentazione interna è in battuto di cemento, l'unica finestratura presente è in legno



munita di vetro semplice, il portone di accesso, a doppia anta battente, è in metallo con pannellature in legno. All'interno del locale, privo di partizioni interne, è presente una stufa a pellet. Non sono rinvenibili altri impianti tecnologici.

Superficie lorda pari a circa 20,00 m², di cui 15,75 m² calpestabili, con altezza interna pari a circa 3,45 m.

La consistenza dell'unità immobiliare sopra descritta, costituita da ricovero attrezzi, è evidenziata nella tabella di cui sotto. La superficie lorda è comprensiva delle murature di perimetro:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. adeguamento	Superficie commerciale
Ricovero attrezzi	15,75	20,00	1,00	20,00
TOTALI		20,00		20,00

- **Terreno agricolo censito al Fg. 3 Mapp. 309**, di superficie catastale pari a 1.850 m², precedentemente censito al mappale 34, poi soppresso per lo stralcio dell'area sulla quale insiste il ricovero attrezzi precedentemente descritto. L'accesso avviene da strada interpodereale e da altro fondo al mappale 33, anch'esso oggetto di pignoramento. Il terreno ha forma pressoché quadrata con giacitura in lieve pendio. Al momento del sopralluogo la particella risultava con giacitura boschiva spontanea caratterizzata da alberi, anche ad alto fusto, ed arbusti. Come già detto in precedenza le recinzioni sono state realizzate in corrispondenza dei confini delimitanti l'intero "Lotto 3", pertanto non risultano visibili i confini tra le singole particelle.



-Terreno Mappale 309-

- **Terreno agricolo censito al Fg. 3 Mapp. 33**, di superficie catastale pari a 6.420 m², con accesso da strada interpodereale la cui mezzeria identifica il confine di sud del mappale. La particella ha forma irregolare con andamento est-ovest e terreno in lieve pendio. Al momento del sopralluogo la particella risultava con giacitura boschiva spontanea caratterizzata da alberi, anche ad alto fusto, ed arbusti. Come già detto in precedenza le recinzioni sono state realizzate in corrispondenza dei confini delimitanti



l'intero "Lotto 3", pertanto non risultano visibili i confini tra le singole particelle.



-Terreno Mappale 33-

- **Terreno agricolo censito al Fg. 3 Mapp. 35**, di superficie catastale pari a 2.130 m², con accesso da strada interpoderale e da altro fondo al mappale 33, anch'esso oggetto di pignoramento. La particella ha forma pressoché quadrata con terreno in lieve pendio. Al momento del sopralluogo la particella risultava con giacitura boschiva spontanea caratterizzata da alberi, anche ad alto fusto, ed arbusti. Come già detto in precedenza le recinzioni sono state realizzate in corrispondenza dei confini delimitanti l'intero "Lotto 3", pertanto non risultano visibili i confini tra le singole particelle.



-Terreno Mappale 35-

5.1 Identificazione e conformità catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima e costituenti il **LOTTO 3** risultano attualmente così censite, al CEU del Comune di Agrate Conturbia:

- **Ricovero attrezzi**

Foglio 3 Mappale 308, Via Mantegna 2, piano T, Z.C. U, categoria C/2, classe 1^a, consistenza 17 m², superficie catastale 20 m², rendita catastale 28,97 €, in capo [REDACTED]



5.2 Normativa e conformità urbanistico edilizia

Sulla base del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Agrate Conturbia, le aree su cui sorgono l'unità immobiliare ed i terreni costituenti il "Lotto 3", risultano classificate come "Aree destinate ad attività agricole (A.A.A.)" e disciplinate dall'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione; le aree sono inoltre gravate da vincolo previsto per le "zone boscate" e ricadono nella "classe II" di zonizzazione geologico-tecnica rispettivamente normate dagli art. 30 e 31.2.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG comunale. Relativamente al terreno censito al mappale 33 si evidenzia che una piccola porzione, pari a circa 450 m², individuata a ridosso del confine di sud-est con il Comune di Borgo Ticino, ricade nella "classe I" di zonizzazione geologico-tecnica normata dall'art. 31.2.1 delle citate Norme Tecniche.

La lettura della normativa pertinente le aree destinate ad attività agricole ha evidenziato gli indici di densità fondiaria attribuiti ai terreni in esame per la costruzione di abitazioni rurali, edifici e manufatti a servizio dell'attività agricola e zootecnica, il tutto come precisamente indicato nell'unito estratto dell'art. 28 delle N.T.A.

Le unità immobiliari costituenti il "Lotto 3" risultano edificate e/o modificate sulla base dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Ricovero attrezzi

- Nulla Osta n. 511 del 19.04.1975, rilasciato a [REDACTED], per "costruzione ripostiglio per attrezzi";
- Denuncia di Inizio Attività, n. 36/2009, Prot. 4384-4T del 20.07.2009, presentata da [REDACTED], per "ristrutturazione fabbricato accessorio".

- Terreni agricoli

- Denuncia di Inizio Attività, n. 06/2009, Prot. 1190 del 27.02.2009, presentata da [REDACTED], per "modifica recinzione esistente e realizzazione nuovi tratti di recinzione".

Il raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi depositati e quanto rilevato in sito durante il sopralluogo ha evidenziato la conformità urbanistica degli immobili costituenti il "Lotto 3".

5.3 Titolarità, provenienza e stato di possesso

5.3.1 Attuali proprietari

Dall'esame della documentazione in atti e dalle verifiche effettuate, si evince che alle trascrizioni dei pignoramenti immobiliari, avvenute in data [REDACTED], i beni di cui è perizia, costituenti il "Lotto 3", catastalmente identificati al sovrastante capitolo 5.1, risultavano in capo a [REDACTED], per l'intero di piena proprietà in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED].



Relativamente all'atto sopra evidenziato si rileva la seguente trascrizione per accettazione tacita di eredità:

Trascrizione del , relativa ad accettazione tacita di eredità in conseguenza dell'atto a firma del Notaio

5.3.2 Precedenti proprietari

- in forza di sentenza di acquisto per usucapione emessa dal Tribunale di Novara, sezione distaccata di Borgomanero, in data .
- , in forza di successione legittima per morte della Sig.ra , la cui denuncia è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Novara al n. .

5.3.3 Stato di possesso:

Alla data del sopralluogo, i beni in esame risultavano occupati dall'esecutato in forza del titolo di proprietà.

Come da allegata dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate, Direzione di Novara, non risultano registrati contratti di locazione relativi alle unità in esame.

5.4 Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel verbale di pignoramento

L'esperto ha positivamente verificato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento trascritto il .

5.5 Vincoli ed oneri giuridici

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

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



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

Iscrizioni:

nessuna

Trascrizioni:

- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED], emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, [REDACTED], per l'intero di piena proprietà delle unità identificate al CEU del Comune di Agrate Conturbia al Foglio 3, Mappale 238, Subalterno 5, Mappale 308 e di quelle censite al CT al Foglio 3, Mappali 33, 35 e 309;
- Trascrizione del [REDACTED], relativa a verbale di pignoramento immobili del [REDACTED] emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, a favore di [REDACTED], per l'intero di piena proprietà delle unità identificate al CEU del Comune di Agrate Conturbia al Foglio 3, Mappale 238, Subalterno 5, Mappale 308, Mappale 312 e Mappale 313 e di quelle censite al CT al Foglio 3, Mappali 33, 35 e 309.

Differmità urbanistico-edilizie:

Nessuna.

Differmità catastali:

Nessuna.

5.5.3 Altre informazioni per l'acquirente

Oneri di natura condominiale:

Constatata la natura indipendente delle unità non risultano gravami di tipo condominiale.

Cause in corso:

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

5.6 Verifica vincoli, diritti demaniali o usi civici

Gli immobili oggetto di stima, costituenti il "Lotto 3", non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, fatta eccezione per le prescrizioni eventualmente dettate dal Piano Regolatore Generale Comunale e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Come più volte certificato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia, sul territorio comunale non risultano terreni assoggettati ad usi civici essenziali o diritti demaniali.



5.7 Criteri di stima e valutazioni

5.7.1 Stima ricovero attrezzi -Fg. 3 Mapp. 308-

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili costituenti il "Lotto 3", 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, cioè 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, incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato determinato, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, stato degli impianti tecnologici esistenti, occupazione ed uso, spese fisse e pregresse, collegamento con la viabilità principale, oltre ad ogni altro dato utile.

I valori di riferimento sono desunti dalle seguenti fonti:

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

Considerata l'assenza di valori relativi alla zona agricola, come definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in cui è localizzato l'immobile in oggetto, il sottoscritto CTU ha ritenuto corretto considerare i valori relativi alle zone più prossime nel Comune di Agrate Conturbia ed anche nel limitrofo Comune di Borgo Ticino. Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2022, relativi al comune di Agrate Conturbia, codice di zona D1, microzona 1, fascia periferica a destinazione residenziale, con tipologia prevalente ad abitazioni civili:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	205	410	L	0,9	1,8	L

Quotazioni riferite al 2° semestre dell'anno 2022, relativi al comune di Borgo Ticino, codice di zona D1, microzona 1, fascia periferica a destinazione residenziale, con tipologia prevalente ad abitazioni civili:

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	155	310	L	0,7	1,4	L

- **Rilevazioni da agenzie immobiliari operanti sul territorio-**

Eseguite le necessarie ricerche presso studi tecnici ed operatori immobiliari attivi sul territorio, sono emersi i seguenti valori medi per magazzini o locali di deposito, localizzati



in zone simili o limitrofe e con caratteristiche affini:

Valore minimo 220,00 €/mq

Valore massimo 400,00 €/mq

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione dell'unità immobiliare destinata a ricovero attrezzi, facente parte del "Lotto 3", tenendo in debita considerazione la localizzazione dell'edificio e la mancanza di collegamenti diretti con la viabilità principale:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Ricovero attrezzi	20,00	€ 300,00	€ 6.000,00
TOTALI			€ 6.000,00

5.7.2 Stima terreni agricoli -Fg. 3 Mapp.li 309, 33 e 35-

Considerato come scopo di stima porre in vendita gli immobili costituenti il "Lotto 3", il sottoscritto ritiene corretto applicare il metodo del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta. La valutazione dei terreni sarà effettuata con riferimento ai Valori Agricoli Medi emessi dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara per l'annualità 2023, Regione Agraria n. 6 (ex Regione Agraria n. 11), rapportati alla qualità catastale delle varie particelle, tenendo in debita considerazione che tali valori, di consueto utilizzati per definire le indennità aggiuntive di esproprio, possono discostarsi dal valore di un immobile in libera contrattazione. Il CTU ritiene infatti che la presenza di recinzione in rete metallica con paletti in ferro, a delimitazione dell'intero "Lotto 3", e la capacità edificatoria residua dei terreni in esame per la costruzione di abitazioni rurali, edifici e manufatti a servizio dell'attività agricola e zootecnica, il tutto come precisamente indicato nell'unito estratto dell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale, debbano esprimere un aumento dei valori sopra citati, come di seguito determinato:

Fg.	Mapp.	Qualità catastale	Cl.	Redd. Dom.	Redd. Agr.	Superficie catastale	Valore unitario	Valore totale
3	309	Vigneto	3 ^a	5,25 €	8,12 €	1.850 m ²	7,70 €/m ²	14.245,00 €
3	33	Bosco Ceduo	2 ^a	3,65 €	0,33 €	6.420 m ²	4,15 €/m ²	26.643,00 €
3	35	Prato	4 ^a	3,85 €	7,15 €	2.130 m ²	6,30 €/m ²	13.419,00 €
TOTALI						10.400 m²		54.307,00 €

5.7.3 Valutazione "Lotto 3"

Sulla base di quanto sopra esposto si procede alla valutazione del "Lotto 3", formato da ricovero attrezzi e terreni agricoli, costituenti un unico corpo, completamente recintato ed accessibile da strada interpodereale.



La valutazione terrà in debita considerazione l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che, come già proposto dal quesito affidato, prevede una riduzione forfettaria del 20% del valore di mercato determinato:

- Valore ricovero attrezzi	€	6.000,00
- Valore terreni agricoli	€	54.307,00
- Riduzione forfettaria per modalità di vendita coattiva - 20%	€	- 12.061,40

TOTALE € 48.245,60

Prezzo base d'asta del LOTTO 3 al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova per 1000/1000 di piena proprietà dei beni pignorati
€ 48.250,00 (quarantottomiladuecentocinquanta/00)

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

1. Pec invito sopralluogo
2. Verbali di sopralluogo
3. Documentazione fotografica
4. Documentazione catastale
5. Estratto di mappa di PRGC vigente, legenda e N.T.A.
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Titoli edilizi
8. Titoli di provenienza
9. Ispezione Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara
10. Documentazione ipotecaria
11. Pec invio relazione al creditore precedente
12. Pec invio relazione al debitore esecutato
13. Documentazione utile alla vendita.

Cameriano, 24 agosto 2023

Il Perito incaricato
 geom. Davide Facchetti

