

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Data Udiienza 28 marzo 2024

Procedimento esecutivo n° 131/22 + 152/23

Giudice Dott.ssa Simona Delle Site

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: geometra Paolo Brustia
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°1881
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 360
codice fiscale BRSPLA57P05F952Q – partita IVA 02201800030
studio 3B associati
sede legale Via Pontida n° 14 – 28100 Novara
sede operativa Via Generale G. Fara n° 65 – 28100 Novara
cellulare: 3397289019*

e-mail: brustia@3b-associati.it
pec: paolo.brustia@geopec.it

Giudice Dott.ssa Simona Delle Site
Perito: geometra Paolo Brustia



NOTA CHE SI PORTA A CONOSCENZA AL G.E. ED ALLE PARTI

La massa dei beni pignorati ricadenti nel foglio del Catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia risultano essere tra loro confinanti e formano nel loro insieme un unico appezzamento di terreno, non diviso da recinzioni interne e solamente delimitati da recinzione in rete metallica lungo la Via Bassone e lungo il confine con i mappali ad ovest 209 e 48.

Sui mappali 239 e 227 sono presenti due fabbricati che, per caratteristiche ed indipendenza d'accessi dalla Via Bassone, potrebbero essere venduti separatamente.

Si segnala che attualmente i mappali su cui sono edificati i due fabbricati sono collegati tra loro da un vialetto e separati solamente da una siepe che, per posizione in cui è posta, non corrisponde all'effettivo confine catastale.

Si segnala inoltre che i due edifici hanno in comune la rete fognaria per subirrigazione, con fossa biologica all'interno del mappale 239. La fossa è stata realizzata in prima battuta in fase di costruzione dell'edificio insistente sul mappale 239 e successivamente utilizzata anche per collegare gli scarichi dell'edificio ristrutturato ed insistente sul mappale 227.



Per la vendita dei beni pignorati si ritiene di percorrere in via principale la formazione di un unico lotto; la stima sarà comunque eseguita separando le due unità abitative e formando due lotti per eventuale vendita separata.



LOTTO 1

- **Immobile composto da abitazione e autorimessa censiti in Comune di Agrate Conturbia al Catasto Fabbricati al foglio mappale 239 sub. 2 e sub. 3 e terreni limitrofi censiti in Catasto Terreni al foglio mappali 38, 39, 40, 216, 219, 217, 23 e al foglio mappale 6;**

LOTTO 2

- **Immobile composto da abitazione censita in Comune di Agrate Conturbia al catasto fabbricati al foglio mappale 227 sub. 1.**



**Beni in Agrate Conturbia (NO) Via Bassone
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE CON TERRENI LIMITROFI**

Punto 1 del quesito

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO

Dal controllo dei documenti presenti nel fascicolo, si verifica e si dichiara la completezza della documentazione allegata al fascicolo composta da Certificati Notarili e note di trascrizione dei pignoramenti immobiliari.

Punto 2 del quesito

2. AVVISI EX ART. 498 COMMA 2 e 600 c.p.c

Verifica se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo

Nel fascicolo, alla data di redazione della perizia, non risultano notifiche a creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo.

Punto 3 del quesito

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

3.1 Iscrizioni

Ipoteca atto giudiziario: derivante da ordinanza di sequestro derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di

codice fiscale _____ emesso in data 02 ottobre 2019 al n°
8726/2019, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05 novembre 2019 Reg. Gen. 15879 Reg
Part. 11553; **contro:** nato a _____ il
codice fiscale _____

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

Ipoteca atto giudiziario: derivante da ordinanza di sequestro derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di

codice fiscale _____ emesso in data 23 gennaio 2020 al n°
50259/2019, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Novara in data 25 febbraio 2020 Reg. Gen. 2653 Reg Part. 1951; **contro:** nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

3.2 Pignoramenti

Pignoramento da sentenza di condanna definitiva derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di

codice fiscale emesso in data 09 giugno 2022 al n° 5287, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 28 luglio 2022 Reg. Gen. 12732 Reg Part. 1350; **contro:**

nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a **favore** di codice fiscale emesso

in data 23 settembre 2023 al n° 2697, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05 ottobre 2023 Reg. Gen. 15449 Reg Part. 11562; **contro:** nato a

il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Terreni foglio mappale 6

Catasto Terreni foglio mappale 38

Catasto Terreni foglio mappale 39

Catasto Terreni foglio mappale 40

Catasto Terreni foglio mappale 216

Catasto Terreni foglio mappale 219

Catasto Terreni foglio mappale 217



Catasto Terreni foglio mappale 25

Punto 4 del quesito

4. ACQUISIZIONE DOCUMENTAZIONE PER CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di identificare correttamente i beni oggetto di procedimento esecutivo sono state richieste presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizi Catastali le planimetrie catastali delle unità immobiliari, gli estratti mappa e le visure.

Punto 5 del quesito

5.1 VERIFICA QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI

Sui beni oggetto di perizia non risultano quote indivise.

5.2 VERIFICA DEI PROPRIETARI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEI PIGNORAMENTI

Al **28 luglio 2022**, data di trascrizione del primo pignoramento, ed alla data del **05 ottobre 2023**, data di trascrizione del secondo pignoramento, le unità immobiliari ed i terreni oggetto di perizia risultavano catastalmente di proprietà: nato a il
codice fiscale

5.2.1 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Sedime su cui è stato edificato l'immobile censito al foglio 5 mappale 239

Dal 24 ottobre 2002

nato a il codice fiscale

Atto di provenienza: da (parte dell'area mappale 218) e (parte dell'area mappale 36) con atto pubblico Notaio Dott. in Gallarate (VA) del 24 ottobre 2002 rep. n° 85813 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21 novembre 2002 Reg. gen. 21478, Reg. part. 14896 e Reg. gen. 21479, Reg. part. 14897.

Dal 21 novembre 1996 al 23 ottobre 2002

RE-CA srl

Atto di provenienza: da (parte dell'area mappale 218) con atto pubblico Notaio Dott. in Novara (NO) del 21 novembre 1996 rep. n° 2524 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 12 dicembre 1996 Reg. gen. 15313, Reg. part. 11329.

Dal 08 giugno 1995 al 20 novembre 1996



Immobiliare Il Tiglio srl

Atto di provenienza: da (parte dell'area mappale 218) con atto pubblico Notaio Dott. in Legnano (MI) del 08 giugno 1995 rep. n° 16277 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 01 luglio 1995 Reg. gen. 8319, Reg. part. 6300.

Terreni al foglio 4 mappale 6, foglio 5 mappali 38, 39, 40, 216, 219

Dal 24 ottobre 2002

nato a il codice fiscale

Atto di provenienza: atto pubblico Notaio Dott. in Gallarate (VA) del 24 ottobre 2002 rep. n° 85813 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21 novembre 2002 Reg. gen. 21479, Reg. part. 14897.

Terreno foglio 5 mappali 217

Dal 24 ottobre 2002

nato a il codice fiscale

Atto di provenienza: atto pubblico Notaio Dott. in Gallarate (VA) del 24 ottobre 2002 rep. n° 85813 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 21 novembre 2002 Reg. gen. 21478, Reg. part. 14896.

Terreno al foglio 5 mappali 25

Dal 29 novembre 2003

nato a il codice fiscale

Atto di provenienza: atto pubblico Notaio Dott. in Oleggio (NO) del 29 novembre 2003 rep. n° 60951/10727 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 04 dicembre 2003 Reg. gen. 23880, Reg. part. 15304.

Immobile censito al foglio 5 mappale 227

Dal 29 novembre 2003

nato a il codice fiscale



Atto di provenienza: da _____ con atto pubblico Notaio Dott. _____ in
Oleggio (NO) del 29 novembre 2003 rep. n° 60951/10727 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia
delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 04 dicembre 2003
Reg. gen. 23880, Reg. part. 15304.

Dal 19 maggio 1989 al 28 novembre 2003

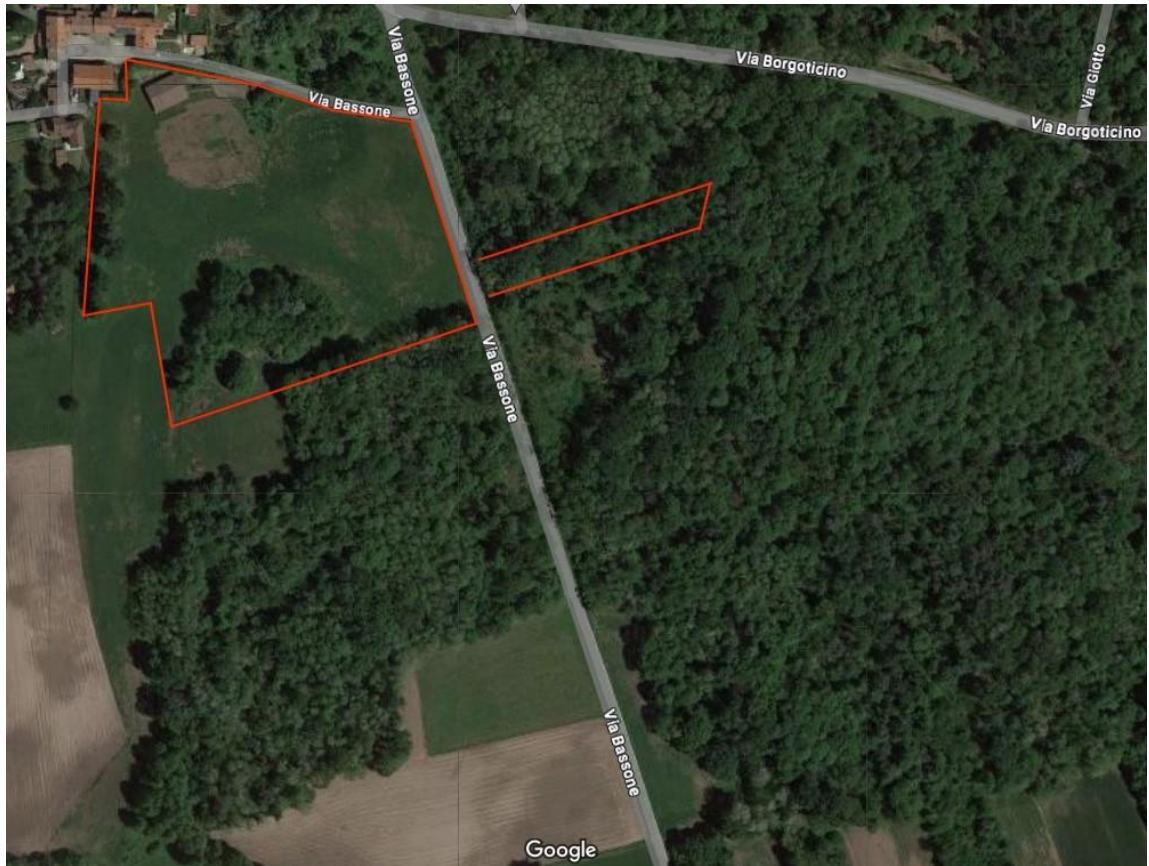
Atto di provenienza: da atto di divisione con atto pubblico Notaio Dott. _____ in
Novara (NO) del 15 giugno 1989 rep. n° 6503 trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle
Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 15 giugno 1989 Reg.
gen. 7422, Reg. part. 5278.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona	Gli immobili si trovano al confine tra la zona periferica e la zona agricola di Agrate Conturbia, lungo la via Bassone quasi all'incrocio con la Via Borgoticino; agli immobili a destinazione abitativa vi si accede percorrendo una diramazione sterrata laterale alla Via Bassone: Il Comune risulta fornito da Scuola per l'infanzia e primaria, farmacia, banca.
Zone limitrofe	Comuni confinanti: Bogogno, Divignano, Borgo Ticino, Gattico-Veruno, Suno, Mezzomerico Paesi limitrofi: Bogogno (a km. 3), Varallo Pombia (a km. 8), Castelletto Ticino (a km. 11), Borgomanero (a km. 14) Città più vicine: Novara (a km. 30), Vercelli (a km. 61), Milano (a km. 71), Torino (a km. 117), Orta-Lago d'Orta (a km. 27), Arona-Lago Maggiore (a km. 16)
Collegamenti	Aeroporto Malpensa (a Km. 45); Autostrada A26 Genova Voltri/Gravellona Toce (casello Borgomanero Km. 7) Autostrada A8/A26 Milano Laghi/Gravellona Toce (casello Castelletto Ticino km. 10).



**Beni in Agrate Conturbia (NO) Via Bassone
LOTTO 1
UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE IN VILLA CON TERRENI
LIMITROFI**



Estratto mappa di zona

6.1.1



**Foglio mappale 239 sub. 2
Abitazione in villa**

Vista esterna



DATI CATASTALI

Unità immobiliari oggetto di perizia porzione di edificio nel suo insieme identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 239 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 850,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: nato a il
codice fiscale proprietario 1/1 in regime di separazione dei
beni.

foglio mappale 239 sub. 2, categoria A/7, classe 2, consistenza vani 8, piano S1-T, superficie catastale mq. 232 (Totale escluse aree scoperte mq. 222), rendita euro 908,96;

Coerenze in contorno con riferimento estratto mappa: in senso orario: Nord: mappale 36 altra proprietà e via Bassone; Est: mappale 217 stessa proprietà; Sud: mappale 216 stessa proprietà, mappale 219 stessa proprietà; Ovest: mappale 227 stessa proprietà;

6.1.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di intera proprietà di unità immobiliare al piano terra e seminterrato ad uso abitazione sito in Agrate Conturbia Via Bassone.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di mq. 275,37** ed una **superficie calpestabile interna** di mq. **222,56** così ripartiti:

superficie commerciale: piano terra: abitazione mq. 168,00; portico mq.52,19x0,33 mq. 17,22; giardino mq. 629,00x10% = mq. 62,90; **piano seminterrato** locale cantina/lavanderia mq.109,00x0,25 = mq. 27,25 per un totale di superficie commerciale di:
mq. 168,00+17,22+62,90+27,25 = **mq. 275,37**;

superficie calpestabile interna: piano terra: ingresso/soggiorno mq. 66,00, cucina mq. 18,52, corridoio notte mq. 3,62, camera mq. 11,38, cabina armadio mq. 4,52, bagno corridoio mq. 4,73, camera mq. 20,51, bagno camera mq. 6,56; **piano seminterrato:** cantina mq. 36,70, cantina mq. 34,02, lavanderia mq. 16,00 per un totale di superficie calpestabile interna di :
mq. 66,00+18,52+3,62+11,38+4,52+4,73+20,51+6,56+36,70+34,02+16,00 = **mq. 222,56**

Altezze interne: **piano terra** zona soggiorno: laterale sotto trave ml. 3,50, centrale sotto trave ml. 4,90; zona cucina e zona notte ml. 2,70;

piano cantinato ml. 2,50

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: mista con struttura in c.a e tamponatura in mattoni, facciate rivestimento mattone a vista; condizioni buone.

Solai: tipologia solaio: pannello prefabbricato in cemento armato; condizioni: buone



Zona soggiorno con struttura del tetto in legno a vista.

Copertura: edificio: tipologia: a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole; condizioni buone;

Scale interne: tipologia: a rampa con gradini in cls; condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Finestre: legno con vetrocamera, le aperture sono munite di grata in ferro esterna e tendaggi oscuranti interni; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

Infissi interni: in legno; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

Pavimentazione interna: piano terra: locale cucina in piastrelle in cotto 30x30; bagni in piastrelle di ceramica 30x30; altri locali in listoni di legno;
piano sotterraneo: piastrella in klinker 25x25;
condizioni nell'insieme: buone

Pareti interne e soffitti piano terra: pareti e soffitto zona cucina e zona notte: intonacati e tinteggiati; zona soggiorno: pareti intonacate e tinteggiate, soffitto struttura del tetto in legno a vista;
piano cantinato: pareti intonacate e tinteggiate, soffitto pannello in cls a vista
condizioni nell'insieme buone

Rivestimento: pareti dei bagni rivestite con piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 2,20

Impianti:

Gas: presente; Conformità: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.

Elettrici: tensione: 220V; è presente impianto videocitofonico; impianto eseguito in canaline esterne con prese e corpi illuminanti.



Conformità: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.

Idrico

L'unità immobiliare risulta essere dotato dei seguenti servizi igienici: Bagno corridoio; lavabo, vaso con passo rapido, bidet, piatto doccia 90x90 dotato di box in vetro ed alluminio; i sanitari sono forniti di rubinetteria tipo miscelatore monoforo

Fognatura

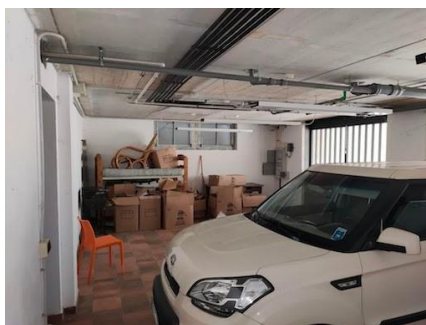
rete fognaria per subirrigazione, con fossa biologica all'interno del mappale 239. La fossa è utilizzata anche dall'edificio insistente sul mappale confinante 227 con condotto di scarico interrato passante nella proprietà 239.

Pulizia della fossa biologica ogni 18-24 mesi.

Accessori

Giardino a prato

6.1.2



LOTTO 1

**Foglio mappale 239 sub. 3
autorimessa**

Vista interna

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta essere porzione di edificio nel suo insieme identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 239 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 850,00.

Identificato al catasto fabbricati: intestatario: _____ nato a _____ il _____
codice fiscale _____ proprietario 1/1 in regime di separazione dei
beni.

foglio mappale 239 sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 50, piano S1, rendita euro 121,37;



Coerenze in contorno con riferimento estratto mappa: in senso orario: Nord: mappale 365 e via Bassone; Est: mappale 217 stessa proprietà; Sud: mappale 216 stessa proprietà, mappale 219 stessa proprietà; Ovest: mappale 227 stessa proprietà;

6.1.2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di intera proprietà di unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano seminterrato dell'edifici ad uso abitazione sita in Agrate Conturbia Via Bassone.

Per accedere all'autorimessa è stata realizzata una rampa insistente sul mappale 217.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di mq. 59,00 ed una superficie calpestabile di mq. 49,00.

Altezza interna: ml. 2,50.

Caratteristiche strutturali

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: n° 2 porte scorrevoli a soffitto dimensioni ml. 2,65x 2,50; stato di manutenzione buona

Infissi interni Porta blindata di collegamento interno con il locale cantina adiacente

Pavimentazione interna: materiale: piastrelle in klinker 25x25; condizioni buone.

Pareti interne e soffitti La parete risultano intonacate e tinteggiate; soffitto pannello in cls a vista

Impianti:

Elettrici: tensione: 220V; impianto eseguito in canaline esterne con prese e corpi illuminanti. Conformità: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.



6.1.3



LOTTO 1

Foglio mappale vari

Terreni

Vista

6.1.3.1 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà per quota di 1000/1000 dei seguenti terreni censiti al catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia al foglio e foglio

Identificato al catasto terreni: intestatario:

nato a

il

codice fiscale

proprietario 1/1 in regime di separazione dei beni.

foglio mappale 38, qualità seminativo di classe 3, superficie mq. 1.900, reddito domenicale euro 6,87, reddito agrario euro 11,28;

foglio mappale 39, qualità bosco ceduo di classe 2, superficie mq. 6.430, reddito domenicale euro 3,65, reddito agrario euro 0,33;

foglio mappale 40, qualità prato di classe 2, superficie mq. 5.620, reddito domenicale euro 21,77, reddito agrario euro 24,67;

foglio mappale 216, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 9.880, reddito domenicale euro 53,58, reddito agrario euro 63,78;

foglio mappale 219, qualità vigneto di classe 2, superficie mq. 530, reddito domenicale euro 2,74, reddito agrario euro 2,74;

foglio mappale 217, qualità seminativo arborato di classe 2, superficie mq. 250, reddito domenicale euro 1,36, reddito agrario euro 1,61;

foglio mappale 25, qualità vigneto di classe 2, superficie mq. 770, reddito domenicale euro 3,98, reddito agrario euro 3,98;

foglio mappale 6, qualità bosco ceduo di classe 3, superficie mq. 2.810, reddito domenicale euro 1,16, reddito agrario euro 0,15;

Coerenze in contorno con riferimento estratto mappa:

mappali al foglio a corpo in senso orario: Nord: mappale 227, mappale 239, a salto uscente via Bassone; Est: via Bassone; Sud: mappale 41, mappale 134, mappale 44, a salto rientrante mappale 45 e mappale 210; Ovest: mappale 45, a salto uscente mappale 48, a salto rientrante mappale 239;



mappale al foglio : Nord: mappale 1, mappale 2, mappale 3, mappale 4, mappale 5; Est: mappale 11; Sud: mappale 7; Ovest: Via Bassone,

I terreni al foglio si trovano in zona pianeggiante, con zone limitrofe prevalentemente coltivata e boschiva, sono di facile accesso dalla proprietà ad uso abitativo dell'esecutato e risultano parte a prato e parte a zona boschiva; il terreno al foglio 4 si trova nel lato opposto della strada Via Bassone che costeggia i mappali censiti al foglio 5 e risulta essere ricoperto di vegetazione boschiva.

Punto 7 del quesito

7.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8.1 VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al mappale 239 sub. 2 e sub. 3, presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento, risultano essere quelle presentate in data 04 ottobre 2006.

Tali planimetrie, per suddivisione interna, risultano essere conformi alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Punto 9 del quesito

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Foglio mappale 239

Nel Piano Regolatore vigente l'immobile risulta inserito per destinazione urbanistiche in zone regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione art. 19 "Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)"

Foglio mappali 38, 39, 40, 216, 219, 217, 25 e foglio 4 mappale 6

Nel Piano Regolatore vigente i terreni risultano inseriti per destinazione urbanistiche in zone regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione art. 28 "Aree agricole"

Punto 10 del quesito

10.1 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1.1 Conformità urbanistico edilizia



In base alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia si riscontra che l'immobile è stato realizzato in base alle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n° 9 del 25 settembre 2003 per la realizzazione di abitazione unifamiliare;
- Denuncia Inizio Attività n° 70 prot. 5888 del 06 dicembre 2004 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n° 9 del 25 settembre 2003;
- Denuncia Inizio Attività n° 37 prot. 3460 del 27 maggio 2006 per variante opere interne;
- Denuncia Inizio Attività n° 49 prot. 3894 del 01 agosto 2005 per realizzazione recinzione lungo Via Bassone e lungo i confine di ovest; realizzazione accessi carrai e pedonali.

Rispetto alla rappresentazione riportata nelle tavole di progetto si segnala che in fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità.

10.1.2 Abitabilità

In data ottobre 2006, corredata dalla documentazione necessaria, è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Agrate Conturbia richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità; l'Amministrazione, nei termini previsti, non ha provveduto a richiedere eventuale documentazione integrativa o rilasciare il certificato.

Punto 11 del quesito

11.1 VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.

Punto 12 del quesito

12.1 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso alle unità immobiliari eseguito in data 28 aprile 2023, le unità immobiliari ad uso abitazione **risultavano a disposizione dell'esecutato, in parte arredate e con presenza di oggetti di proprietà, si segnala la presenza di una autovettura nell'autorimessa.**

I terreni, come da comunicazione avuta, sono curati da coltivatore diretto, di cui non è stato rivelato il nome, senza contratto scritto ma solo con autorizzazione verbale.

Punto 13 del quesito

13.1 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE



Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Punto 14 del quesito

14.1 VINCOLI

14.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.1.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.1.3 Vincoli storici: Nessuno

14.1.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.1.5 Vincoli di natura condominiale: Nessuno

Punto 15 del quesito

15.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.1.1 Domande giudiziali: nessuna

15.1.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: nessuna

15.1.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.1.5 Difformità urbanistica-edilizia: nessuna

15.1.1.6 Difformità catastale: nessuna

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

15.1.2.1 Ipoteca atto giudiziario: derivante da ordinanza di sequestro derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di

codice fiscale _____ emesso in data 02 ottobre 2019 al n° 8726/2019, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05 novembre 2019 Reg. Gen. 15879 Reg Part. 11553; **contro:** nato a _____ il _____ codice fiscale _____

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2



Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

15.1.2.2 Ipoteca atto giudiziario: derivante da ordinanza di sequestro derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di

codice fiscale emesso in data 23 gennaio 2020 al n° 50259/2019, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 25 febbraio 2020 Reg. Gen. 2653 Reg Part. 1951; **contro:** nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

15.1.2.3 Pignoramento derivante da sentenza di condanna definitiva derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di

codice fiscale emesso in data 09 giugno 2022 al n° 5287, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 28 luglio 2022 Reg. Gen. 12732 Reg Part. 1350; **contro:** nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2

Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

15.1.2.4 Pignoramento derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Novara a favore di codice fiscale

emesso in data 23 settembre 2023 al n° 2697, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05 ottobre 2023 Reg. Gen. 15449 Reg Part. 11562; **contro:** nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:

Comune Agrate Conturbia (NO)

Catasto Terreni foglio mappale 6



Catasto Terreni foglio mappale 38
Catasto Terreni foglio mappale 39
Catasto Terreni foglio mappale 40
Catasto Terreni foglio mappale 216
Catasto Terreni foglio mappale 219
Catasto Terreni foglio mappale 217
Catasto Terreni foglio mappale 25

15.1.2.4 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.1.2.5 Difformità catastali: nessuna

15.1.5 Altre informazioni per l'acquirente:

**15.1.5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile
escluso riscaldamento computato a consumo** euro 0,00

**15.1.5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione
dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al
momento della perizia:** euro 0,00

**15.1.5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data
del** euro 0,00

15.1.5.4 Eventuali cause in corso: nessuna

15.1.5.5 Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 6

Punto 16 del quesito

16.1.1 FORMAZIONE LOTTI

Per la vendita dei beni pignorati si ritiene di percorrere in via principale la formazione di un unico lotto.

La massa dei beni pignorati ricadenti nel foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia risultano essere tra loro confinanti e formano nel loro insieme un unico appezzamento di terreno non diviso da recinzioni interne e solamente delimitati da recinzione in rete metallica lungo la Via Bassone e lungo il confine con i mappali ad ovest 209 e 48.

Sui mappali 239 e 227 sono presenti due fabbricati che, per caratteristiche ed indipendenza d'accessi dalla Via Bassone, potrebbero essere venduti separatamente.



Si segnala che attualmente i mappali su cui sono edificati i due fabbricati sono collegati tra loro da un vialetto e separati solamente da una siepe che, per posizione in cui è posta, non corrisponde all'effettivo confine catastale.

Si segnala inoltre che i due edifici hanno in comune la rete fognaria per subirrigazione, con fossa biologica all'interno del mappale 239. La fossa è stata realizzata in prima battuta in fase di costruzione dell'edificio insistente sul mappale 239 e successivamente utilizzata anche per collegare gli scarichi dell'edificio ristrutturato ed insistente sul mappale 227.

16.1.2 PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a**

nato a _____ il _____ codice fiscale _____ proprietario 1/1
in regime di separazione dei beni.

16.1.3. VALUTAZIONE LOTTO 1

16.1.3.1 Determinazione superfici mappale 239 sub. 2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra: abitazione	Sup. reale lorda	168,00	1,00	168,00
Piano terra: portico	Sup. reale lorda	52,19	0,33	17,22
Piano seminterrato: cantina lavanderia	Sup. reale lorda	109,00	0,25	27,25
giardino	Sup. reale lorda	629,00	0,10	62,90
totale				275,37

16.1.3.2 Determinazione superfici mappale 239 sub. 3

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato: autorimessa	Sup. reale lorda	59,00	1,00	59,00
totale				59,00

16.1.3.1 Determinazione superfici terreni

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Mappale 38 seminativo	Sup. catastale	1.900,00	1,00	1.900,00
Mappale 39 bosco ceduo	Sup. catastale	6.430,00	1,00	6.430,00
Mappale 40 prato	Sup. catastale	5.620,00	1,00	5.620,00
Mappale 216 seminativo arborato	Sup. catastale	9.880,00	1,00	9.880,00
Mappale 219 vigneto	Sup. catastale	530,00	1,00	530,00
Mappale 217 seminativo arborato	Sup. catastale	250,00	1,00	250,00



Mappale 25 vigneto	Sup. catastale	770,00	1,00	770,00
Mappale 6 bosco ceduo	Sup. catastale	2.810,00	1,00	2.810,00
totale				28.190,00

16.1.4 CRITERIO DI STIMA

Immobile abitativo

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato un buono stato di manutenzione delle unità immobiliari inserite in edificio che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI" relativi al Comune di Agrate Conturbia Anno 2023 – Semestre 1

Per la zona in cui è ubicato l'immobile la banca dati la inserisce in "zona rurale" e non riporta quotazioni; si prendono come riferimento le quotazioni della confinante zona.

codice di zona D1, microzona catastale 1, fascia "Periferica/periferica residenziale", tipologia prevalente: abitazioni civili

Ville e villini: stato conservativo normale: valore minimo 940,00 euro/mq. – valore massimo 1.400,00 euro/mq.

Box: stato conservativo normale: valore minimo 375,00 euro/mq. – valore massimo 550,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2023": il valore medio rilevato nell'anno 2022 corrisposto per mq. commerciale di immobili di tipo

Ville e case indipendenti usate per mq. un valore minimo di euro 1.050,00 ed un valore massimo di euro 1.200,00;

Autorimesse in buone condizioni con superficie interna fra i 12,5 e i 16 mq. valore minimo a corpo di euro 7.500,00 ed un valore massimo a corpo di euro 10.000,00;

"Dati da Borsino Immobiliare": via Bassone è inserita in "Zona Rurale non urbanizzata" il valore corrisposto per mq. commerciale di immobili di tipo

Ville e villini per mq. un valore minimo di euro 636,00 ed un valore massimo di euro 788,00;

Autorimesse per mq. un valore minimo di euro 245,00 ed un valore massimo di euro 343,00;

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l'immobile e l'andamento del mercato immobiliare ritiene congruo



assegnare: il valore di 900,00 euro/mq. per il villino ed il valore di 350,00 euro/mq. per l'autorimessa.

Terreni

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento alle tabelle della Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Novara "Regione Agraria 11".

Per le qualità non contemplate: Bosco ceduo: tipo di bosco che si rigenera dalle ceppaie tagliate assimilato al tipo di coltura "bosco"; Seminativo arborato: assimilato al tipo di coltura "seminativo"

Seminativo euro/Ha 15.400,00 (euro/mq 1,54)

Bosco ceduo euro/Ha 8.100,00 (euro/mq 0,81)

Prato euro/Ha 15.400,00 (euro/mq 1,54)

Seminativo arborato euro/Ha 15.400,00 (euro/mq 1,54)

Vigneto euro/Ha 20.000,00 (euro/mq 2,00)

16.1.5 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

16.1.6 Valutazione corpi

A. Immobili ad uso abitazione e terreni

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
abitazione	275,37	900,00	247.833,00
autorimessa	58,00	350,00	20.300,00
Mappale 38 seminativo	1.900,00	1,54	2.926,00
Mappale 39 bosco ceduo	6.430,00	0,81	5.208,30
Mappale 40 prato	5.620,00	1,54	8.654,80
Mappale 216 seminativo arborato	9.880,00	1,54	15.215,20
Mappale 219 vigneto	530,00	2,00	1.060,00
Mappale 217 seminativo arborato	250,00	1,54	385,00
Mappale 25 vigneto	770,00	2,00	1.540,00



Mappale 6 bosco ceduo	2.810,00	0,81	2.276,10
			305.398,40

Valore corpo:	euro	305.398,00
Valore accessori:	euro	0,00
Valore complessivo intero:	euro	305.398,00

Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza
negativa della modalità di vendita coattiva euro 61.079,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale euro 0,00

Prezzo base d'asta quota intera proprietà

Valore degli immobili al netto della decurtazione
nello stato di fatto in cui si trova euro **244.318,00**

=====

<p align="center">Beni in Agrate Conturbia (NO) Via Bassone LOTTO 2 UNITA' IMMOBILIARI A CIVILE ABITAZIONE</p>

6.2.1



Foglio mappale 227 sub. 1

Vista esterna

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto di perizia sono porzione di edificio da terra a tetto nel suo insieme identificato in Catasto Terreni al foglio mappale 227 classificato come "Ente Urbano" di superficie mq. 260,00.



Identificato al catasto fabbricati: intestatario: nato a il
codice fiscale proprietario 1/1 in regime di separazione dei
beni.

foglio mappale 227 sub. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 6, piano T-1-2, superficie catastale mq. 140 (Totale escluse aree scoperte mq. 127), rendita euro 449,32;

Coerenze in contorno con riferimento estratto mappa: in senso orario: Nord: mappale 26 altra proprietà; Est: mappale 36 altra proprietà e mappale 239 stessa proprietà; Sud: mappale 25 stessa proprietà; Ovest: mappale 22 altra proprietà e mappale 27 altra proprietà;

6.2.2 DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

Quota di intera proprietà di unità immobiliare al piano terra, primo e sottotetto ad uso abitazione sito in Agrate Conturbia Via Bassone.

L'unità immobiliare sviluppa una **superficie commerciale di mq. 160,93** ed una **superficie calpestabile interna** di mq. **116,16** così ripartiti:

superficie commerciale: piano terra: abitazione mq. 58,68; giardino mq. 201,00x10% = mq. 20,10; **piano primo** abitazione mq. 58,68; **sottotetto** mq. 58,68x40% = mq. 23,47 per un totale di superficie commerciale di:

mq. 58,68+20,10+58,68+23,47 = **mq. 160,93**;

superficie calpestabile interna: piano terra: ingresso/soggiorno mq. 22,87, cucina mq. 10,53, ripostiglio mq. 2,21, antibagno/bagno mq. 3,96; **piano primo:** corridoio mq. 5,99, cameretta mq. 10,14, bagno mq. 5,34, camera mq. 16,56; **sottotetto** mq. 38,56 per un totale di superficie calpestabile interna di :

mq. 22,87+10,53+2,21+3,96+5,99+10,14+5,34+16,56+38,56 = **mq. 116,16**

Altezze interne: **piano terra e primo** ml. 2,70

piano sottotetto colmo sotto trave ml. 2,48, laterale lato sud ml. 1,25, laterale lato nord ml. 0,45

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali: muratura ad intercapedine, tamponatura esterna in laterizio tipo poroton spessore 25 cm ed interna in laterizio forato da 8 con interposto pannello isolante, facciate rivestimento in intonaco tinteggiato; condizioni buone.

Solai: tipologia: misto in latero cemento: buone

Copertura: tipologia: a falde con struttura portante in legno e manto di copertura in cotto tipo portoghesi; condizioni buone;



Scale interne: tipologia: prefabbricata con struttura in ferro e gradini in legno;
condizioni buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: Finestre e porte balcone: in legno con vetrocamera ed scuri esterni ciechi in legno; nel sottotetto sono presenti due aperture a tetto tipo velux; portoncino d'accesso in legno tipo blindato con serratura di sicurezza; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone, necessitano solamente di manutenzione degli scuri esterni dei serramenti e la facciata esterna del portoncino d'ingresso esposti agli eventi atmosferici che ne hanno compromesso la verniciatura esterna;

Infissi interni: porte interne in legno tamburate cieche; nell'insieme le condizioni di manutenzione degli infissi sono buone;

Pavimentazione interna: piano terra: piastrella in klinker 30x30;
piano primo: corridoio e camere in legno, bagno piastrelle in klinker 30x30;
piano sottotetto: in legno;
condizioni nell'insieme: buone

Pareti interne e soffitti pareti e soffitti: intonacate e tinteggiate;
condizioni nell'insieme buone, si segnala solamente che al piano primo si notano nella parete adiacente alla scala e nella parete lato nord della cameretta la formazione di crepe dovute ad assestamento;

Rivestimento: piano terra: cucina: fascia in piastrelle di ceramica 20x20 zona piano cucina; bagno: piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 2,10;
piano primo: bagno: piastrelle in ceramica 20x20 altezza ml. 2,10;

Impianti:

Gas: presente; Conformità: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.



Elettrici: tensione: 220V; è presente impianto videocitofonico; impianto eseguito in canaline esterne con prese e corpi illuminanti. Conformità: in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.

Idrico L'unità immobiliare risulta essere dotato dei seguenti servizi igienici: Bagno piano terra; lavabo, vaso con cassetta a muro, piatto doccia 80x80 dotato di box; bagno primo piano: lavabo 65x55, vaso con cassetta a muro, bidet, vasca 70x170; i sanitari sono forniti di rubinetteria tipo miscelatore monoforo

Termico: Nell'unità immobiliare sono presenti termosifoni in alluminio collegati caldaia a gas metano marca Sime modello Format, per produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento; non è stato rinvenuto libretto di manutenzione

Fognatura rete fognaria per subirrigazione utilizzando la fossa biologica a servizio dell'edificio edificato sul confinante mappale 239 con tronco fognario interrato passante nella proprietà 239.

Pulizia della fossa biologica ogni 18-24 mesi.

Accessori Cortile parte pavimentata in masselli autobloccante "forati" atti a realizzare una pavimentazione inerbata.

Punto 7 del quesito

7.1 CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si accerta la conformità tra la descrizione catastale attuale delle unità immobiliari descritte al punto 6 e quelle contenute nel pignoramento.

Punto 8 del quesito

8.1 VARIAZIONE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE



La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al mappale 227 sub. 1 presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate alla data del pignoramento risulta essere quella presentate in data 04 ottobre 2006.

Tale planimetria, per suddivisione interna, risulta essere conforme alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo.

Punto 9 del quesito

9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Foglio 5 mappale 227

Nel Piano Regolatore vigente l'immobile risulta inserito per destinazione urbanistiche in zone regolamentate dalle Norme Tecniche di Attuazione art. 19 "Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale (A.E.R.)"

Punto 10 del quesito

10.1 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

10.1.1 Conformità urbanistico edilizia

In base alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia si riscontra che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione di un rustico esistente e sistemato in base alle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n° 16 del 19 settembre 2005 per ristrutturazione rustico esistente;
- Denuncia Inizio Attività n° 38 prot. 3461 del 27 maggio 2006 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n° 16 del 19 settembre 2005;
- Denuncia Inizio Attività n° 49 prot. 3894 del 01 agosto 2005 per realizzazione recinzione lungo Via Bassone e lungo i confine di ovest; realizzazione accessi carrai e pedonali.

Rispetto alla rappresentazione riportata nelle tavole di progetto si segnala che in fase di sopralluogo non sono state rilevate difformità.

10.1.2 Abitabilità

Con prot. n°8180 in data 07 dicembre 2007, corredata dalla documentazione necessaria, è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Agrate Conturbia richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità; l'Amministrazione, nei termini previsti, non ha provveduto a richiedere eventuale documentazione integrativa o rilasciare il certificato.

Punto 11 del quesito

11.1 VERIFICA IMPIANTI

Gli impianti esistenti nell'unità immobiliare, come dichiarato nella descrizione dell'immobile, in sede di sopralluogo non è stato possibile reperire il certificato di conformità, tale documento è



presente nella domanda di agibilità depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia; si ritengono comunque da verificare.

Punto 12 del quesito

12.1 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo ed accesso eseguito in data 28 aprile 2023, l'unità immobiliare **risultava a disposizione dell'esecutato, in parte arredata ed occupate da oggetti di proprietà.**

Punto 13 del quesito

13.1 PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

Non sono presenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione di casa coniugale.

Punto 14 del quesito

14.1 VINCOLI

14.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

14.1.2 Vincoli artistici: Nessuno

14.1.3 Vincoli storici: Nessuno

14.1.4 Vincoli alberghieri: Nessuno

14.1.5 Vincoli di natura condominiale: Nessuno

Punto 15 del quesito

15.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

15.1.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

15.1.1.1 Domande giudiziali: nessuna

15.1.1.2 Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubature: nessuna

15.1.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: nessuna.

15.1.1.4 Altri pesi o limitazioni d'uso: nessuna

15.1.1.5 Difformità urbanistica-edilizia: nessuna

15.1.1.6 Difformità catastale: nessuna



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

15.1.2.1 Ipoteca atto giudiziario: derivante da ordinanza di sequestro derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di
codice fiscale emesso in data 02 ottobre 2019 al n°
8726/2019, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data 05 novembre 2019 Reg. Gen. 15879 Reg Part.
11553; **contro:** nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:
Comune Agrate Conturbia (NO)
Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2
Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3
Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

15.1.2.2 Ipoteca atto giudiziario: derivante da ordinanza di sequestro derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di
codice fiscale emesso in data 23 gennaio 2020 al n°
50259/2019, trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Novara in data 25 febbraio 2020 Reg. Gen. 2653 Reg Part.
1951; **contro:** nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:
Comune Agrate Conturbia (NO)
Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2
Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3
Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

15.1.2.3 Pignoramento derivante da sentenza di condanna definitiva derivante da Atto Giudiziario esecutivo Tribunale di Milano a **favore** di
codice fiscale emesso in data 09 giugno 2022 al n° 5287,
trascritto presso l'Ufficio ora Agenzia delle Entrate-Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Novara in data 28 luglio 2022 Reg. Gen. 12732 Reg Part. 1350; **contro:**
nato a il codice fiscale

Diritto di intera proprietà dei seguenti immobili:
Comune Agrate Conturbia (NO)
Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 2



Catasto Fabbricati foglio mappale 239 sub. 3

Catasto Fabbricati foglio mappale 227 sub. 1

15.1.2.4 Difformità urbanistico-edilizie: nessuna

15.1.2.5 Difformità catastali: nessuna

15.1.5 Altre informazioni per l'acquirente:

15.1.5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile

escluso riscaldamento computato a consumo euro 0,00

15.1.5.2 Spese condominiali straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

euro 0,00

15.1.5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data del

euro 0,00

15.1.5.4 Eventuali cause in corso: nessuna

15.1.5.5 Precedenti proprietari nel ventennio: vedere punto 5.2.1 pagina 4

Punto 16 del quesito

16.1.1 FORMAZIONE LOTTI

Per la vendita dei beni pignorati si ritiene di percorrere in via principale la formazione di un unico lotto.

La massa dei beni pignorati ricadenti nel foglio del Catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia risultano essere tra loro confinanti e formano nel loro insieme un unico appezzamento di terreno non diviso da recinzioni interne e solamente delimitati da recinzione in rete metallica lungo la Via Bassone e lungo il confine con i mappali ad ovest 209 e 48.

Sui mappali 239 e 227 sono presenti due fabbricati che, per caratteristiche ed indipendenza d'accessi dalla Via Bassone, potrebbero essere venduti separatamente.

Si segnala che attualmente i mappali su cui sono edificati i due fabbricati sono collegati tra loro da un vialetto e separati solamente da una siepe che, per posizione in cui è posta, non corrisponde all'effettivo confine catastale.

Si segnala inoltre che i due edifici hanno in comune la rete fognaria per subirrigazione, con fossa biologica all'interno del mappale 239. La fossa è stata realizzata in prima battuta in fase di costruzione dell'edificio insistente sul mappale 239 e successivamente utilizzata anche per collegare gli scarichi dell'edificio ristrutturato ed insistente sul mappale 227.



16.1.2 PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

Le unità immobiliari **sono pignorate per la quota intera di proprietà in capo a**

nato a _____ il _____ codice fiscale _____ proprietario 1/1
in regime di separazione dei beni.

16.2.3 VALUTAZIONE LOTTO

16.2.3.1 Determinazione superfici mappale 227 sub. 1

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra: abitazione	Sup. reale lorda	58,68	1,00	58,68
Piano primo: abitazione	Sup. reale lorda	58,68	1,00	58,68
Piano sottotetto: abitazione	Sup. reale lorda	58,68	0,40	23,47
Piano terra: cortile	Sup. reale lorda	201,00	0,10	20,10
totale				160,93

16.2.4 CRITERIO DI STIMA

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora detti beni siano posti in un mercato di compravendita facendo riferimento allo stato manutentivo-conservativo dell'insieme, periodo di edificazione dell'edificio, ubicazione.

Visto lo stato attuale del bene pignorato, constatato un buono stato di manutenzione dell'unità immobiliare inserita in edificio che non necessita d'interventi manutentivi urgenti, vista la zona, considerate le seguenti quotazioni:

"Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI" relativi al Comune di Agrate Conturbia Anno 2023 – Semestre 1

Per la zona in cui è ubicato l'immobile la banca dati la inserisce in "zona rurale" e non riporta quotazioni; si prendono come riferimento le quotazioni della confinante zona.

codice di zona D1, microzona catastale 1, fascia "Periferica/periferica residenziale", tipologia prevalente: abitazioni civili

abitazione civile: stato conservativo normale: valore minimo 700,00 euro/mq. – valore massimo 1.050,00 euro/mq.

"Dati da Borsino Immobiliare Novarese Edizione 2023": il valore medio rilevato nell'anno 2022 corrisposto per mq. commerciale di immobili di tipo

Appartamenti non recenti per mq. un valore minimo di euro 600,00 ed un valore massimo di euro 950,00;



“Dati da Borsino Immobiliare”: via Bassone è inserita in “Zona Rurale non urbanizzata” il valore corrisposto per mq. commerciale di immobili di tipo

Abitazioni in stabili di 1° fascia per mq. un valore minimo di euro 698,00 ed un valore massimo di euro 857,00;

Il sottoscritto perito, considerate le caratteristiche, stato di conservazione, constatato anche il contesto in cui è inserito l'immobile e l'andamento del mercato immobiliare ritiene congruo assegnare: il valore di euro 800,00/mq..

16.2.5 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato.

16.2.6 Valutazione corpi

A. Immobili ad uso abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali lorde vendibili in proprietà esclusiva e calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzaria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori:

Destinazione	Superficie equivalente mq.	Valore unitario euro	Valore Equivalente euro
abitazione	160,93	300,00	128.744,00
			128.744,00
Valore corpo:		euro	128.744,00
Valore accessori:		euro	0,00
Valore complessivo intero:		euro	128.744,00

Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	euro	25.748,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	euro	0,00

Prezzo base d'asta quota intera proprietà



Valore degli immobili al netto della decurtazione
nello stato di fatto in cui si trova **euro** **102.996,00**

RIEPILOGO LOTTI VALORE TOTALE BASE D'ASTA

LOTTO	Valore intero euro
Lotto 1 mappale 239 sub. 2, sub. 3 e terreni al foglio 4 e 5	244.318,00
Lotto 2 mappale 227 sub. 1	102.996,00
Totale	347.314,00

Novara 21 febbraio 2023

Il perito
geometra Paolo Brustia

Si allega:

- planimetrie rilievo unità immobiliari mappale 239;
- planimetrie rilievo unità immobiliare mappale 227;
- catasto Fabbricati: visura, schede catastali mappale 239 e mappale 227;
- catasto Terreni: visura
- estratto mappa catastale foglio e foglio ;
- documentazione fotografica: n° 46 fotografie mappale 239;
- documentazione fotografica: n° 30 fotografie mappale 227
- verbale sopralluogo del 28 aprile 2023;
- documentazione edilizia:
Mappale 239:
 - Permesso di Costruire n° 9 del 25 settembre 2003 per la realizzazione di abitazione unifamiliare;
 - Denuncia Inizio Attività n° 70 prot. 5888 del 06 dicembre 2004 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n° 9 del 25 settembre 2003;
 - Denuncia Inizio Attività n° 37 prot. 3460 del 27 maggio 2006 per variante opere interne con elaborato grafico;



- Denuncia Inizio Attività n° 49 prot. 3894 del 01 agosto 2005 per realizzazione recinzione lungo Via Bassone e lungo i confine di ovest; realizzazione accessi carrai e pedonali.

Mappale 227:

- Permesso di Costruire n° 16 del 19 settembre 2005 per ristrutturazione rustico esistente;
- Denuncia Inizio Attività n° 38 prot. 3461 del 27 maggio 2006 per variante in corso d'opera al permesso di costruire n° 16 del 19 settembre 2005 con elaborato grafico;
- Estratto PRG;
- Tronco fognario

