

TRIBUNALE DI NOVARA

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RGE n. 92/2025

Giudice Esecuzione: Dott.sa INCARDONA ROSSELLA

ELABORATO PERITALE

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

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Incardona Rossella
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita e sono formati da una villa unifamiliare di grandi dimensioni con autorimessa doppia e tettoia esterna in Borgomanero (NO), via Lagone n. 38.

Immobili in Borgomanero (NO), via Lagone n. 38
Lotto 1/1
VILLA AL PIANO RIALZATO CON CANTINA E
AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO E TETTOIA
ESTERNA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A.		<p>Comune di Borgomanero (NO) Via Lagone n. 38. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 1. Abitazione di tipo civile posta al piano rialzato di villa unifamiliare. Vista esterna: Prospetto est su strada.</p>
B		<p>Comune di Borgomanero (NO) Via Lagone n. 38. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 2. Autorimessa posta al piano seminterrato di villa unifamiliare. Vista interna</p>





I beni immobili della presente procedura fanno parte di una villa unifamiliare formata dall'abitazione al piano rialzato, da un'ampia cantina e un'autorimessa al piano seminterrato e da una tettoia esterna al piano terra poste in comune di Borgomanero (NO), via Lagone n. 38, tutte in piena proprietà per la quota di 1/1 del sig. [REDACTED].

L'edificio è stato costruito con Licenza di Costruzione n. [REDACTED] del 23/12/1974, ampliato con Concessione n. [REDACTED] del 27/02/1991 e con Concessione per la tettoia a nord n. [REDACTED] del 16/07/2002.

E' presente l'Abitabilità prot. n. 1383 del 05/01/1978.

Le unità immobiliari del presente lotto di vendita sono così censite al N.C. Edilizio Urbano del comune di Borgomanero (NO):

- A) Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 1, abitazione civile, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 212 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq; rendita 921,88 €, via Lagone n. 38, piano seminterrato e primo;
- B) Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 2, autorimessa, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 34 mq; rendita 165,06 €, via Lagone n. 38, piano seminterrato;
- C) Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 3, tettoia, categoria C/7, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 39 mq; rendita 88,31 €, via Lagone n. 38, piano terra;

Il terreno di pertinenza della villa è censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 4 come Bene Comune Non Censibile (BCNC).

Coerenze della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] al catasto Terreni partendo da nord: particelle 649, 1619, 1819, 1818, 3599.

**A) VILLA AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO -
 FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 1.**

Trattasi di appartamento in villa posto al piano rialzato in discrete condizioni di manutenzione con ampi locali cantina al piano seminterrato.

Dal cancello pedonale e dall'ampio ingresso esterno si accede direttamente alla villa con la cucina abitabile sulla sinistra e l'ampio soggiorno con la zona pranzo sul fronte.

La zona giorno formata da ampie vetrate, affaccia su un ampio portico con camino esterno in un angolo del terrazzo.

A destra dell'ingresso c'è una porta a soffietto che conduce alla zona notte con la scala che porta alla cantina sulla sinistra, n. 2 camere singole sulla destra e un bagno sul fronte. Sulla sinistra è presente la camera padronale con bagno privato e cabina armadio sul fondo ricavata con l'ampliamento del 1991.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Incardona Rossella

Perito: Ing. Mazzeri Caterina



Il piano seminterrato è formato da un'ampia cantina, tre locali cantina/ripostiglio e un locale caldaia.

Sempre al piano seminterrato è presente l'ampia autorimessa doppia che verrà descritta al successivo punto B), e una porta in ferro che, tramite alcuni gradini, porta alla tettoia a nord al successivo punto C) e al cortile esterno posto sul retro.

Nel cortile carrabile è presente una tettoia autorizzata, descritta al successivo punto C), posta lungo la casa e un'altra non autorizzata della quale nel 2008 era stata chiesta un'autorizzazione parziale mai conclusa.

Questa tettoia può essere sanata solo come posto auto coperto con Permesso di Costruire in Sanatoria e con il pagamento del doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione calcolati come nuova costruzione ed aumentati del 20%, come previsto dall'art. 36 bis del DPR 380/2001. In alternativa la tettoia dovrà essere demolita

Nel cortile di proprietà è presente anche una piscina, anch'essa costruita senza titolo abilitativo, che non può essere sanata perché costruita in zona con vincolo archeologico e posta a meno di 2,00 metri dai confini nord ed ovest, a meno che venga stipulata idonea convenzione con i vicini.

Tutti i locali dell'appartamento, sia quelli della zona giorno che quelli della zona notte, hanno finiture datate, con pavimenti in marmo, in alcuni locali tappezzeria alle pareti, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica datata, i serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e le tapparelle in plastica.

Il pavimento del terrazzo esterno al soggiorno è in serizzo.

La porta di ingresso è in legno e vetro, mentre quelle interne sono in legno e vetro o legno tamburato.

I bagni sono dotati di tutti gli accessori.

L'impianto elettrico ed idrico sono datati.

L'impianto termico ha la caldaia autonoma posta nell'apposito locale in cantina.

Le pareti esterne dell'edificio hanno finitura ad intonaco.

Il tetto della casa e delle tettoie è in tegole.

La scala che conduce alla cantina è in serizzo.

Nei locali cantina i pavimenti sono in battuto di cemento, i serramenti in ferro con vetro singolo e c'è l'intonaco alle pareti.

L'immobile è stato costruito nel 1974 con la Concessione Edilizia n. [redacted] del 23/12/1974 e ampliato nel 1991 con la concessione Edilizia n. [redacted] del 27/02/1991. Sia nella situazione edilizia che in quella catastale ci sono delle difformità sia interne che esterne nel posizionamento delle tramezze e delle aperture delle porte.

Queste difformità potranno essere sistemate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria unitamente alla difformità al successivo punto B), con il pagamento delle relative sanzioni e il rifacimento delle planimetrie catastali. Per l'intero edificio è presente l'Abitabilità prot. n. [redacted] del 05/01/1978.

Attualmente l'immobile è abitato dalla madre dell'esecutato, la sig.ra [redacted], con regolare contratto d'affitto registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [redacted] del 05/03/2025, antecedente al pignoramento del 13/05/2025 repertorio n. [redacted]

L'unità immobiliare al subalterno 1 ha una superficie commerciale pari a circa 203,90 mq di cui circa 161,75 mq di appartamento, 24,92 mq di portico e 118,58 mq di cantina, ridotti con gli opportuni coefficienti.

La superficie calpestabile interna dell'appartamento al piano rialzato è di circa 115,00 mq, mentre quella delle cantine è di circa 89,20 mq.

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

- A) Foglio [redacted] particella [redacted], subalterno 1, abitazione civile, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 212 mq; superficie catastale totale escluse aree scoperte 212 mq; rendita 921,88 €, via Lagone n. 38, piano seminterrato e primo;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà [redacted]



B) AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 2.

Trattasi di autorimessa doppia in lunghezza di grandi dimensioni posta al piano seminterrato della villa unifamiliare precedentemente descritta al punto A).

Il box è stato ingrandito recuperando lo spazio di un locale ripostiglio al piano seminterrato ed è stato costruito con la prima Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 23/12/1974.

Al box si accede direttamente da via Lagone tramite una basculante in ferro verniciato, il pavimento è in battuto di cemento, c'è l'intonaco alle pareti e l'impianto elettrico.

Una porta in ferro e alcuni gradini esterni che collegano direttamente l'autorimessa con la tettoia al successivo punto C).

La situazione in sito dell'unità immobiliare non è conforme né alla situazione urbanistica e nemmeno a quella catastale per l'ampliamento dell'autorimessa che ha incorporato parte di un ripostiglio. Queste difformità potranno essere sistemate con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria unitamente alla difformità al precedente punto A), con il pagamento delle relative sanzioni e il rifacimento delle planimetrie catastali

Attualmente l'immobile è usato dalla madre dell'esecutato, la sig.ra [REDACTED], con regolare contratto d'affitto registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [REDACTED] del 05/03/2025, antecedente al pignoramento del 13/05/2025 repertorio n. [REDACTED]

L'unità immobiliare al subalterno 2 ha una superficie commerciale pari a circa 55,10 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 46,00 mq.

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

- Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 2, autorimessa, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale totale 34 mq; rendita 165,06 €, via Lagone n. 38, piano seminterrato;

che risulta del seguente proprietario:

[REDACTED] 1/1 di [REDACTED]

C) TETTOIA AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 3.

Trattasi di tettoia esterna posta al piano terra della villa unifamiliare.

La tettoia è posta in aderenza alla villa lungo il prospetto nord.

Questa tettoia è stata costruita con la Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 16/07/2002.

La tettoia è stata allungata lungo il confine est del lotto con una pratica del 2008 che poi è stata annullata. Pertanto questa parte est di porticato è priva di titolo abilitativo e potrà essere sistemata con la presentazione di un Permesso di Costruire (PDC), con il pagamento delle relative sanzioni e il rifacimento delle planimetrie catastali

La pensilina è in legno, con pilastri tondi di cemento e copertura in tegole.

Il pavimento è in ghiaietto e terra.

La situazione in sito dell'unità immobiliare è conforme alla situazione urbanistica e a quella catastale tranne per la non rappresentazione grafica della scala di collegamento diretto con l'autorimessa al piano seminterrato, per l'assenza dei muretti di sostegno della terra e per la presenza di pilastri tondi anziché quadrati.

Attualmente anche questa unità immobiliare è usata dalla madre dell'esecutato, la sig.ra [REDACTED], con regolare contratto d'affitto registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [REDACTED] del 05/03/2025, antecedente al pignoramento del 13/05/2025 repertorio n. [REDACTED]

L'unità immobiliare al subalterno 3 ha una superficie commerciale pari a circa 39,90 mq.

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



- Foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 3, tettoia, categoria C/7, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale totale 39 mq; rendita 88,31 €, via Lagone n. 38, piano terra;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterni 1, 2 e 3.

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

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

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:

VILLA AL PIANO RIALZATO CON CANTINA E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO E TETTOIA ESTERNA

Caratteristiche zona: Zona semicentrale esterna del comune di Borgomanero. La zona ha parcheggi sufficienti ed è abbastanza prossima a tutti i servizi. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti A), B) e C) sono usati dalla madre dell'esecutato, la sig.ra [REDACTED], con regolare contratto d'affitto registrato all'Agenzia delle Entrate con prot. n. [REDACTED] del 05/03/2025, antecedente al pignoramento del 13/05/2025 repertorio n. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED]

[REDACTED]

- Iscrizione nn. [REDACTED]

[REDACTED]



Iscrizione nn. [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti

Trascrizione nn. [REDACTED]

4.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

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

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:

Villa al piano rialzato con cantina e autorimessa al piano seminterrato e tettoia esterna.

La situazione in sito dell'unità immobiliare non è conforme alla situazione urbanistica/edilizia presente presso l'Ufficio Tecnico del comune di Trecate per le seguenti difformità:

- 1) Modifiche delle tramezze interne e di posizionamento di porte rispetto alla Concessione n. 225/974 del 23/12/1974.
- 2) Autorimessa più lunga di quanto autorizzato nella Concessione n. 225/974 del 23/12/1974 in quanto una parte di ripostiglio della zona cantina è stato inserito nel box;
- 3) Presenza di una tettoia lungo il confine est costruita senza titolo abilitativo;
- 4) Piscina a meno di 2 metri dai confini nord ed ovest.

Le difformità dell'abitazione e del box possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento della sanzione minima di 1.032,00 €.

La tettoia verso il confine est può essere sanata solo come posto auto coperto con Permesso di Costruire in Sanatoria e con il pagamento del doppio del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione calcolati come nuova costruzione ed aumentati del 20% in conformità a quanto previsto dall'art. 36 bis del DPR 380/2001.

In alternativa la tettoia dovrà essere demolita.

La piscina non è sanabile se non tramite convenzione edilizia con i vicini per costruzione interrata a meno di 2 metri dal confine, pertanto verrà considerata la sua demolizione o interrimento con il pagamento della sanzione pari a 1.000,00 €. Di seguito e successivamente verranno scomputati i costi maggiori per le sanatorie o le demolizioni delle opere eseguite in difformità.

Tali difformità possono essere sistemate con la presentazione delle pratiche edilizie sopra elencate e il pagamento delle seguenti sanzioni:

- Costi di ripristino e demolizione (piscina esterna) € 3.000,00



- **Licenza di Costruzione n. [REDACTED] del 11/06/1976** per la delimitazione di proprietà in comune di Borgomanero (NO), via Lagone s.n.c., intestata a [REDACTED].
- **Abitabilità prot. n. [REDACTED] del 05/01/1978** per la casa di abitazione in Borgomanero (NO), via Lagone n. 385.
- **Concessione n. [REDACTED] ([REDACTED]) del 27/02/1991** per l'ampliamento di fabbricato residenziale in comune di Borgomanero (NO), via Lagone, intestata [REDACTED].
- **Concessione n. [REDACTED] del 16/07/2002** per costruzione di tettoia ad uso accessorio alla residenza in comune di Borgomanero (NO), via Lagone 38, intestata a [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

L'area su cui sorge la villa, secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Borgomanero (NO) è "RES_C - Area normativa residenziale consolidata – Art. 21" in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ricostruzione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, completamento urbanistico e variazioni d'uso se comportano un incremento del fabbisogno.

Inoltre sul terreno ci sono vincoli idrogeologici in Classe IIe di pericolosità.

Attualmente il Piano Regolatore si trova in regime di salvaguardi per Variante Strutturale n. 1 ma la destinazione è rimasta invariata e vale ancora l'art. 21.

Destinazione	Parametro	Valore reale - potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]
A) Villa al piano rialzato con cantina al piano seminterrato - foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 1.	Sup. reale lorda			
	Appartamento	161,75	1,00	161,75
	Portico	24,92	0,50	12,46
	Cantine	118,58	0,25	29,65
TOTALE APPARTAMENTO PUNTO A)		305,26		203,86 203,90
B) Autorimessa al piano seminterrato - foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 2.	Sup. reale lorda	55,12	1,00	55,12
	TOTALE AUTORIMESSA AL PUNTO B)		55,12	
C) Tettoia al piano terra - foglio [REDACTED] particella [REDACTED], subalterno 3.	Sup. reale lorda	39,94	1,00	39,94
	TOTALE AUTORIMESSA AL PUNTO C)		39,94	
		Sup. reale	400,32	298,90
lorda A)+B)+C)				

A- VILLA AL PIANO RIALZATO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO [REDACTED] PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 1 DI CUI AL PUNTO A).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.



Copertura: Tipologia: a falde; materiale gronda: cemento; condizioni: sufficienti.
Solai Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
Scale interne: Tipologia: scala di accesso al piano seminterrato; struttura: cemento armato; condizioni: discrete.
Balconi e terrazzi esterni: Materiali: pavimenti in serizzo, parapetti: non presenti; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: Finestre - tipologia: a battente; materiale: legno con vetro singolo; condizioni: sufficienti.
Protezioni esterne: tapparelle; materiale: plastica; condizioni: scarse.
Porta di ingresso a battente; finitura: legno e vetro; condizioni: sufficienti.
Infissi interni: Porte interne: legno e vetro; condizioni: scarse.
Manto di copertura: Tipologia: a falde; materiale: non visibile; condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: Materiale: Intonaco e cornici delle finestre in serizzo; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: ghiaietto; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione piscina: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.
Pavimentazione interna: Materiale: marmo; condizioni: discrete.
Plafoni: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Rivestimento interno: Materiale: intonaco; condizioni: discrete.
Bagni - materiale: intonaco e piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti e datate.

Impianti:

Antenna: Tipologia: antenna; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Gas: Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Elettrico: Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico: Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Termico: Tipologia: impianto termico autonomo alimentato a gas metano con caldaia posta in cantina; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: non pervenuta.
Condizionamento: Non presente.
Ascensore: Non presente.
Fotovoltaico: Non presente.

**B- AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO - FOGLIO ■
PARTICELLA ■, SUBALTERNO 2 DI CUI AL PUNTO B).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali



<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura in cemento armato e muratura portante; condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale gronda: cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento armato; condizioni: discrete.
<i>Scale interne:</i>	Tipologia: scala di accesso al piano seminterrato; struttura: cemento armato; condizioni: discrete.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Materiali: pavimenti in serizzo, parapetti: non presenti; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Porta autorimessa: basculante; materiale: ferro; condizioni: sufficienti. Finestre - tipologia: a battente; materiale: ferro con vetro singolo; condizioni: sufficienti. Porta di ingresso dalla tettoia; materiale: ferro; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	Porte interne: legno tamburato; condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: non visibile; condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: Intonaco e cornici delle finestre in serizzo; condizioni: sufficienti.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	Pavimentazione cortile - materiale: ghiaietto; condizioni: sufficienti. Pavimentazione piscina: piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.
<i>Pavimentazione interna:</i>	Materiale: battuto di cemento; condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	Materiale: intonaco; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento interno:</i>	Materiale: intonaco; condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Non presente.
<i>Gas:</i>	Non presente.
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
<i>Idrico:</i>	Non presente.
<i>Termico:</i>	Non presente.
<i>Condizionamento:</i>	Non presente.
<i>Ascensore:</i>	Non presente.
<i>Fotovoltaico:</i>	Non presente.

C- TETTOIA AL PIANO TERRA - FOGLIO ■ PARTICELLA ■, SUBALTERNO DI CUI AL PUNTO C).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Pilastrini tondi in cemento armato; condizioni: discrete.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: discrete.
<i>Solai</i>	Tipologia: paradelle e travi portanti in legno; condizioni: discrete.
<i>Scale interne condominiali:</i>	Scala di accesso alla tettoia; materiale: cemento; condizioni: discrete.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Non presenti.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	Non presenti.
-------------------------	---------------



Infissi interni: Non presenti.
Manto di copertura: Tipologia: a falde; materiale: legno e tegole; condizioni: discrete.
Pareti esterne: Non presenti.
Pavimentazione esterna: Pavimentazione cortile - materiale: ghiaietto; condizioni: sufficienti.
Pavimentazione interna: materiale: ghiaietto; condizioni: sufficienti.

Plafoni: Non presenti.
Rivestimento interno: Non presenti.

Impianti:

Antenna: Non presente.
Gas: Non presente.
Elettrico: Tipologia: con canalina esterna, condizioni: discrete; tensione: 220V; conformità: non pervenuta.
Idrico: Non presente.
Termico: Non presente.
Condizionamento: Non presente.
Ascensore: Non presente.
Fotovoltaico: Non presente.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

8.1 Criteri di stima:

La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:
 - banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio relativi al Comune di Borgomanero (Fascia/zona: Semicentrale, codice zona C3, Microzona); Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale)
 - indagine di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
 - valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Borgomanero.
 Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente [mq]	Valore Unitario [€/mq]	Valore Complessivo [€]
A) Villa al piano rialzato con cantina al piano seminterrato - foglio [redacted], particella [redacted], subalterno 1.	203,90	€/mq 1.100,00	€ 224.290,00
B) Autorimessa al piano seminterrato - foglio [redacted], particella [redacted], subalterno 2.	55,10	A CORPO	€ 25.000,00
C) Tettoia al piano terra - foglio 9, particella [redacted], subalterno 3.	39,90	€/mq 500,00	€ 19.950,00
TOTALE LOTTO 1			€ 269.240,00

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Incardona Rossella

Perito: Ing. Mazzeri Caterina



- Valore di mercato complessivo intero: € 269.240,00
 - Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: € 269.240,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
LOTTO 1	Immobili TOTALI	400,32 mq	€ 269.240,00	€ 269.240,00
	TOTALE			€ 269.240,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale
 incidenza negativa della modalità di vendita coattiva € 53.848,00
TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA € 53.848,00

Costi di ripristino della situazione concessa
 (demolizione piscina e reinterri): € 3.000,00
 Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali € 4.705,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 9.650,00
TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE € 17.355,00

8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

VALORE DI MERCATO

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 269.240,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € 215.392,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: € 251.885,00

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente: € 198.037,00

Il perito
 Ing. Caterina Mazzeri

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Incardona Rossella
 Perito: Ing. Mazzeri Caterina

