

Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA

# TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

INTESA SAN PAOLO SPA

contro

N. Gen. Rep. 82/2020

Giudice dell'esecuzione : **Dott.ssa FRANCESCA IAQUINTA**

Custode Giudiziario : **IVG NOVARA**

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

**Perito : Arch. Enrico Brandoni**

*iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851*

*iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411*

*C.F. BRNNRC64H01B019Q- P.Iva 01656380035*

*con studio in Borgomanero (Novara) Via della Ciocca, n.° 57*

*telefono/fax: 0322 340248*

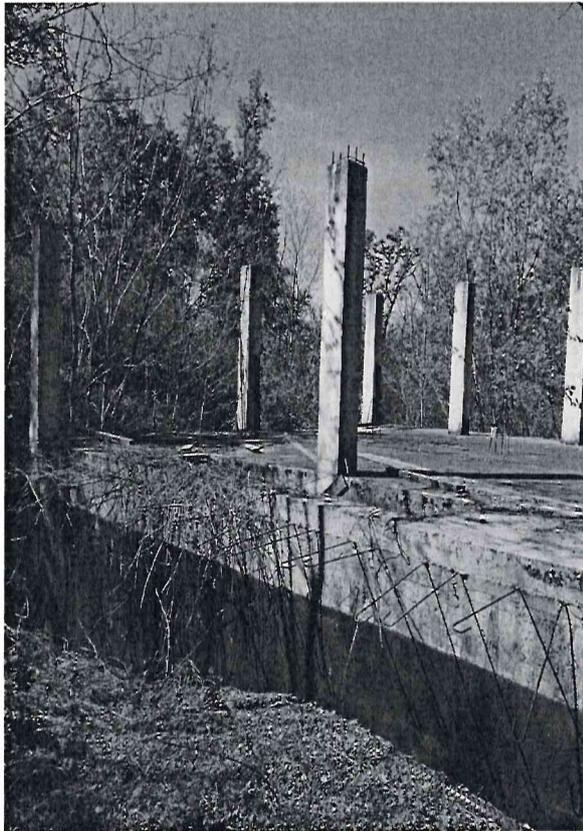
*mail: [enricobrandoni64@gmail.com](mailto:enricobrandoni64@gmail.com)*

*PEC: [enrico.brandoni@archiworldpec.it](mailto:enrico.brandoni@archiworldpec.it)*



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
Contro: [REDACTED]

**Unita' immobiliari in AGRATE CONTURBIA ,  
Localita' : Cascina Cordona, Via Cordona snc  
N.° 2 VILLE IN CORSO DI EDIFICAZIONE ALLO STATO RUSTICO  
(PIANO INTERRATO CON ALCUNI PILASTRI AL PIANO TERRENO )  
CON TERRENO COERENTE**



Vista dello stato dei luoghi

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Quota intera di Piena Proprietà**, di due ville in costruzione, delle quali esiste attualmente il piano interrato con rampa di scale che porta al piano terreno sul quale insistono alcuni pilastri in c.a. L'appezzamento di terreno coerente misura circa 3300 mq.(superficie catastale) Attualmente si accede al lotto oggetto di stima, dalla Via Cordona (di fronte al civico 17) tramite cancello "precario" di cantiere composto da struttura metallica a due ante . Il complesso immobiliare sorge in localita' Cascina Cordona in Agrate Conturbia (NO).

Il permesso di costruire n.°17, rilasciato in data 24/09/2010, prevedeva l' edificazione di due ville libere sui quattro lati, ciascuna con autorimessa in corpo di fabbrica separato, per una volumetria massima complessiva pari a 400 mc.



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

Ogni villa risulta progettualmente così articolata : al piano terreno soggiorno con zona cottura, camera da letto, bagno, oltre ad ampio locale accessorio ubicato nel sottotetto. L'autorimessa e' stata progettata t in un corpo di fabbrica autonomo e separato dalla villa da uno spazio porticato.

Di ogni villa e' stato finora realizzato solo il piano interrato,al rustico,con alcuni pilastri presenti al piano terreno.

Catastalmente i beni pignorati risultano così censiti :

**Catasto Terreni del Comune di Agrate Conturbia :**

- Foglio 21, particella 182. (ex particella 48) Qualita' : Bosco Ceduo, classe 1. Superficie : are 30 ca 20, (3020 mq). Reddito : R.D. € 2,34, R.A. € 0,16. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/11/2008 protocollo n. NO0258105 in atti dal 04/11/2008 (n. 258105.1/2008).
- Foglio 21, particella 184. (ex particella 89) Qualita' : Prato, classe 3. Superficie : are 03 ca 00, (300 mq). Reddito : R.D. € 0,77, R.A. € 1,16. Dati derivanti da: FRAZIONAMENTO del 04/11/2008 protocollo n. NO0258105 in atti dal 04/11/2008 (n. 258105.1/2008).

**Coerenze della particella così identificata : Fg. 21,particella 182.**

5

(in contorno, in senso orario):

Particella 184 a due lati, particella 45,particella 181 a due lati.

**Coerenze della particella così identificata : Fg. 21,particella 184.**

(in contorno, in senso orario):

Particella 115, particella 122, particella 182 , particella 183.

I beni immobili pignorati sopra indicati, risultano essere intestati alla seguente società':

[REDACTED] per la quota di 1000/1000 di PIENA PROPRIETA' .



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Zona periferica ubicata a sud-ovest del centro storico di Conturbia, denominata Cascina Cordona. La zona e' caratterizzata dalla presenza prevalente di ville di pregio dotate di piscina ed edifici a prevalente destinazione residenziale. Vi sono ampie zone verdi e boscate.
- Servizi della zona: La zona vede come elemento qualificante la presenza dell'impianto sportivo denominato "Castelconturbia Golf Club". Nel centro storico di Conturbia, vi sono alcuni negozi, la banca, l'ufficio postale, la scuola primaria ,alcuni bar e ristoranti.
- Caratteristiche zone limitrofe: Le zone limitrofe, sono caratterizzate dalla presenza di campi coltivati e di boschi contraddistinti dalla presenza di varie essenze arboree (betulle, robinie, abeti, pioppi)
- Collegamenti pubblici (km): Fermata dei bus extraurbani Conturbia (2,6 km), Stazione FF.SS Borgo Ticino ( 8,0 km) Casello Autostradale A26 Borgomanero (9,5 km), Casello Autostradale A8 Castelletto Ticino (12,2 km) ,Aeroporto Milano Malpensa (23,7 km).

## 3. STATO DI POSSESSO:

I beni immobili pignorati sono in stato di abbandono. I lavori previsti dal progetto sono solo parzialmente eseguiti . L'area e' delimitata da recinzione "precaria" di cantiere costituita da struttura metallica e rete segnaletica in plastica di colore arancione. Vi e' pure cancellata metallica per l'accesso pedonale e carraio ai beni immobili pignorati. Sul sedime insistono materiali edili ed attrezzature di cantiere (sacchi di cemento, piastrelle, ponteggi ,ferri) estranei alla procedura esecutiva.

Non vi sono contratti locativi vigenti per i beni oggetto di stima.

Non vi sono titoli di occupazione opponibili alla procedura per i beni oggetto di stima.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna*
- 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna*
- 4.1.3 *Altre limitazioni d'uso : convenzione edilizia TRASCRITTA IN DATA 11/03/1991 ai nn.3187/2499 con il Comune di Agrate Conturbia per l'edificazione di un volume massimo di 400 mc. Il terreno richiede, per l'edificazione, la preliminare Autorizzazione Paesaggistica, in quanto area parzialmente boscata .*



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

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

**4.2.1** *Iscrizioni:* Iscrizione ipotecaria presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **NOVARA-Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare**, in data **28/09/2009 ai numeri 15042/2822**, a seguito di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato Capitale : 400.000 euro; Spese : 400.000 euro .Totale ipoteca: 800.000 euro.  
 La costituzione dell'ipoteca volontaria e' avvenuta tramite atto notarile pubblico, a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero in data 24/09/2009 Rep.198689/29486.  
 Creditore Ipotecario : Intesa San Paolo spa. Debitore Ipotecario : [REDACTED]  
 (l' ipoteca grava su tutti i beni oggetto di stima)

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

**4.2.2.1** Pignoramento trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di NOVARA-Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare in data 17/08/2020 ai numeri 10226/7271, a seguito di Verbale di Pignoramento Immobili del 21/07/2020. Numero di Repertorio : 1343, a favore di Intesa San Paolo Spa , contro la società 'esecutata.  
 (il pignoramento grava su tutti i beni oggetto di stima)

**4.2.3** *Altri vincoli e oneri giuridici:* nessuno

**4.2.4** *Altre limitazioni d'uso:* nessuna

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

##### 4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, sono state reperite e consultate le pratiche edilizie inerenti le due costruende unita' immobiliari.

***Il piano interrato di entrambe le ville in costruzione, richiede la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, in quanto non era previsto nel progetto originario.***

La pratica edilizia "in sanatoria" ha un costo presunto ,comprensivo di spese tecniche e sanzioni, pari a circa 8000 euro .

Inoltre si dovra' completare l'iter per l'ottenimento dell'Accertamento di Compatibilita' Paesaggistica per un costo presunto di circa 2000 euro.La Sovrintendenza ha dato parere favorevole all'ottenimento della compatibilita' paesaggistica ed e' stata versata l'indennita' risarcitoria del danno ambientale.

***Quindi il costo totale per la conformita' urbanistica ed edilizia dei piani interrati delle due ville , e' pari a complessive 10.000 euro.***

##### 4.3.2 *Conformità catastale:*

Dal punto di vista catastale ,le due unita' immobiliari non risultano autonomamente censite in quanto non ancora ultimate. Per quanto riguarda i due lotti di terreno risultano correttamente intestati alla ditta esecutata.



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

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

- 5.1 Attualmente l'edificazione del lotto non puo' essere completata in quanto le NTA vigenti non prevedono questa possibilità'. Il terreno e' normato dall'Art. 19 "Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale" e per una porzione minore dall'Art.28 "Aree boscate".
- 5.2 Appena il Comune di Agrate Conturbia attuera' l'iter per approvare una variante urbanistica, l'aggiudicatario potra' presentare opportuna istanza per variare la destinazione d'uso del terreno in modo da rendere possibile il completamento delle opere edilizie, mediante la presentazione di un nuovo permesso di costruire di "completamento". Preliminarmente si dovra' presentare la pratica di Autorizzazione Paesaggistica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari dei beni oggetto di stima:

- 6.1.1 [REDACTED] per essere alla societa' medesima pervenuti in forza di **atto di compravendita** in data 24/09/2009, n. 198688/29845 di repertorio, a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero (NO), trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **NOVARA-Territorio**, Servizio di pubblicità immobiliare in data 28/09/2009 al numero 9919 di formalita'.

### 6.2 Precedenti proprietari dei beni oggetto di stima:

- 6.2.1 [REDACTED] per la quota di 500/1000 di **PIENA PROPRIETA'**, in comunione legale dei beni con [REDACTED] per essere al medesimo pervenuti in forza di **atto di compravendita** in data 26/09/1970, n. 5489 di repertorio, a rogito Notaio Roveda Guido (NO), trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **NOVARA-Territorio**, Servizio di pubblicità immobiliare in data 27/11/1970 al n. 8587 di formalita'.
- 6.2.2 [REDACTED] per la quota di 500/1000 di **PIENA PROPRIETA'**, in comunione legale dei beni con Di Bella Angelo, per essere alla medesima pervenuti in forza di **atto di compravendita** in data 26/09/1970, n. 5489 di repertorio, a rogito Notaio Roveda Guido (NO), trascritto presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di **NOVARA-Territorio**, Servizio di pubblicità immobiliare in data 27/11/1970 al n. 8587 di formalita'.

Al ventennio la proprieta' degli immobili pignorati risultava in capo ai seguenti soggetti:

[REDACTED], per la quota (indivisa) di 500/1000 di Piena proprieta'.  
 [REDACTED] per la quota (indivisa) di 500/1000 di Piena proprieta'.



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

In sede di “accesso agli atti amministrativi”, effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Agrate Conturbia, sono state oggetto di ricerca e consultazione, le seguenti pratiche riguardanti i beni oggetto di stima:

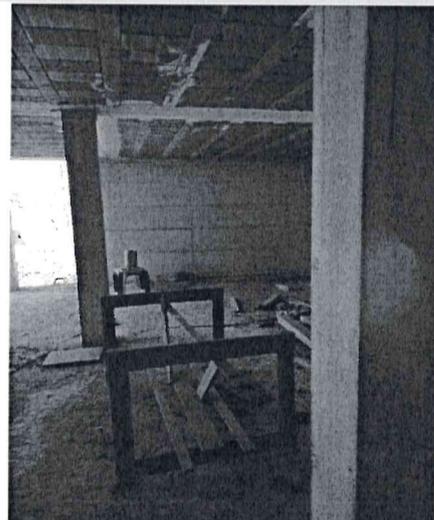
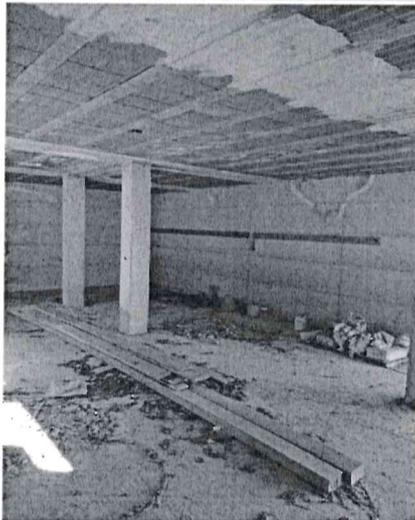
-Permesso di costruire n.° 17 del 24/09/2010.

-21/07/2011 prot. 4579 Richiesta di Compatibilita' Paesaggistica

-30/12/2011 prot. 7644 Parere Favorevole della Soprintendenza al mantenimento di quanto realizzato.

-26/07/2012 prot. 3922 Pagamento indennita' risarcitoria per danno ambientale

### Descrizione dei beni pignorati



Stato dei luoghi

### Oggetto della vendita forzata

**Quota intera di Piena Proprietà**, di due ville in costruzione, delle quali esiste attualmente il piano interrato con rampa di scale che porta al piano terreno sul quale insistono alcuni pilastri in c.a. L'appezzamento di terreno coerente misura circa 3300 mq.(superficie catastale) Attualmente si accede al lotto oggetto di stima, dalla Via Cordona (di fronte al civico 17) tramite cancello “precario” di cantiere composto da struttura metallica a due ante . Il complesso immobiliare sorge in localita' Cascina Cordona in Agrate Conturbia (NO).

**Il piano interrato di ogni villa ha struttura in cemento armato ancora in buone condizioni. Il pavimento dell'interrato e' costituito da un solaio poggiate su vespaio areato. La pavimentazione e' in battuto di cemento.**



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
Contro: [REDACTED]

La soletta soprastante l'interrato e' costituita da struttura a "travetti e pignatte".

Vi e' una scala di collegamento al piano terreno, costituita da scala monorampa in calcestruzzo armato. All'estradosso della soletta di copertura del piano interrato troviamo una serie (parziale) di pilastri costituenti la struttura portante dei piani superiori (piano terreno e sottotetto).

L'altezza media del piano interrato e' di circa 2,60 m. La superficie netta del piano e' pari a circa 87,60 mq.

La superficie lorda del piano interrato e' pari a circa 100 mq.

La maggiorparte della superficie esterna delle pareti in c.a. del piano interrato e' impermeabilizzata con guaina catramata.

### DESTINAZIONE URBANISTICA:

**Le prescrizioni riguardanti i beni oggetto di stima, sono riferite ai seguenti strumenti urbanistici:**

1. Al vigente P.R.G.C. revisione 1999 approvato dalla Giunta Regionale del Piemonte con provvedimento numero 10-7561 del 04.11.2002,
2. Alla variante parziale n. 1 approvata con D.C.C. n. 7 del 14.04.04 ,
3. Alla variante parziale n. 2 approvata con D.C.C n.25 del 25.07.05 ,
4. Alle varianti parziali approvate con D.C.C. n. 23-24 e 25 del 29.11.07
5. Alla variante Strutturale approvata con D.C.C. n. 10 del 16.04.2009
6. Alla Variante Parziale approvata con DCC n. 11 / 2010;
7. Alla Variante parziale approvata con DCC N. 10 del 27.04.2012;
8. Alla Variante parziale approvata DCC N. 7 del 28.02.2013;
9. Alla Variante parziale approvata con DCC N. 11 del 30.04.2013
10. Alla Variante parziale approvata con DCC N. 34 del 06.11.2014
11. Alla Variante parziale approvata con DCC N. 21 del 26.11.2015;
12. Al Progetto Preliminare della Variante Strutturale al vigente PRGC, adottato con DCC n. 31 del 22.11.2016;
13. Alla Proposta Tecnica del Progetto Definitivo della Variante Strutturale al vigente PRGC, adottata con DGC n. 32 del 05.04.2018;
14. Al Progetto Definitivo della Variante Strutturale al vigente PRGC, approvato con DGC n. 10 del 30.06.2020;
15. Alla DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 del 15.03.2021 di approvazione delle CORREZIONI di ERRORI MATERIALI ALLA CARTOGRAFIA DEL PRGC AI SENSI DELL'ART. 17, CO. 12, PUNTO A) DELLA L.R. 56/77 E S.M.I.;
16. Alla DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 del 16.12.2021 di approvazione della Variante Parziale n. 1 / 2021

I terreni censiti al N.C.T. al **Fg. 21 mappali 182-184** sono destinati ad "**Aree Boscate e AREE EDIFICATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (A.E.R.)**" i cui interventi sono disciplinati rispettivamente dall'art. **28 e 19** delle vigenti N.T.A.;



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

**TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI**

Destinazione dell'unita' immobiliare	Parametro	Valore reale (mq)	Coefficienti di omogeneizzazione	Valore equivalente (mq)
<b>LOCALI ACCESSORI</b>				
<b>VILLA 1 PIANO INTERRATO</b>	Sup. calpestabile	87,60	1,00	87,60
<b>VILLA 2 PIANO INTERRATO</b>	Sup. calpestabile	87,60	1,00	87,60
<b>TOTALE</b>	Sup. calpestabile	175,20		175,20
	<b>Sup. commerciale TOTALE</b>		<b>200,00 mq</b>	

**Caratteristiche descrittive:**  
**(descrizione finiture dello stato dei luoghi)**

**Caratteristiche strutturali:**

**Struttura portante** Pilastri e travi in cemento armato, con pareti perimetrali dell'interrato in cemento armato.

**Solai:** tipologia: solai costituiti da sistema di travetti e pignatte.  
condizioni: discrete.

**Scala:** scala interna: struttura in C.A.  
ubicazione: interna – condizioni: discrete.

**Basamento** Soletta in calcestruzzo poggiate su vespaio aerato.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di Stima:**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate, Portali immobiliari e Agenzie Immobiliari di prossimita'.



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

### 8.3 Valutazione corpi :

- 1 Interrato Villa 1
- 2 Interrato Villa 2
- 3 Terreno coerente

#### Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

#### **Note:**

*Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della posizione e dell'esposizione dei beni oggetto di stima, della qualita' costruttiva dell'edificio, dell'accessibilita' al lotto dalla pubblica via, e ,nel caso dei piani interrati il valore stimato ricomprende anche la scala interna ed i pilastri al piano terreno. Nel caso del terreno coerente si stima un valore che tiene conto del fatto che una parte del lotto e' inserito in PRGC come area boscata.*

#### TABELLA di VALUTAZIONE

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% come da punto 16) del quesito, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

n.° d'ordine	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario (€/mq)	Valore commerciale
1	<u>Interrato Villa 1</u>	100,00 mq	250,00	€ 25.000,00
2	<u>Interrato Villa 2</u>	100,00 mq	250,00	€ 25.000,00
3	<u>Terreno coerente</u>	3.320 mq	25,00	€ 83.000,00
		<b>Valore commerciale complessivo</b>		<b>€ 133.000,00</b>

-	Valore corpo	€ 133.000,00
-	Valore complessivo intero	€ 133.000,00
-	Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000)	€ 133.000,00



Esecuzione forzata : n.° 82/2020  
 Promossa da: INTESA SAN PAOLO SPA  
 Contro: [REDACTED]

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

8.4.1	Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso.	€ 5.000,00
8.4.2	Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.)	€ 10.000,00
8.4.3	Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.)	€ -----
8.4.4	Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente:	nessuno
8.4.5	Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** Il lotto immobiliare oggetto di stima e' stato puntualmente analizzato sia dal punto di vista tecnico che dal punto di vista commerciale.  
 Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

#### 8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto Unico:

8.5.1	Valore del lotto immobiliare al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie a carico dell'aggiudicatario.	€ 118.000,00
8.5.2	Valore del lotto immobiliare al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, con le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizie a carico della procedura.	€ 128.000,00

**Borgomanero li 29/08/2022**

**Il Perito**  
**Arch. Enrico Brandoni**  
 (documento firmato digitalmente)



