TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento Esecutivo Immobiliare

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **211/2024**
Giudice Dott.ssa Veronica Zanin
Sostituita in data 03.10.2025
dalla dott.ssa Rossella Incardona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. ALBERTO TOSI

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al N. 2000

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 347

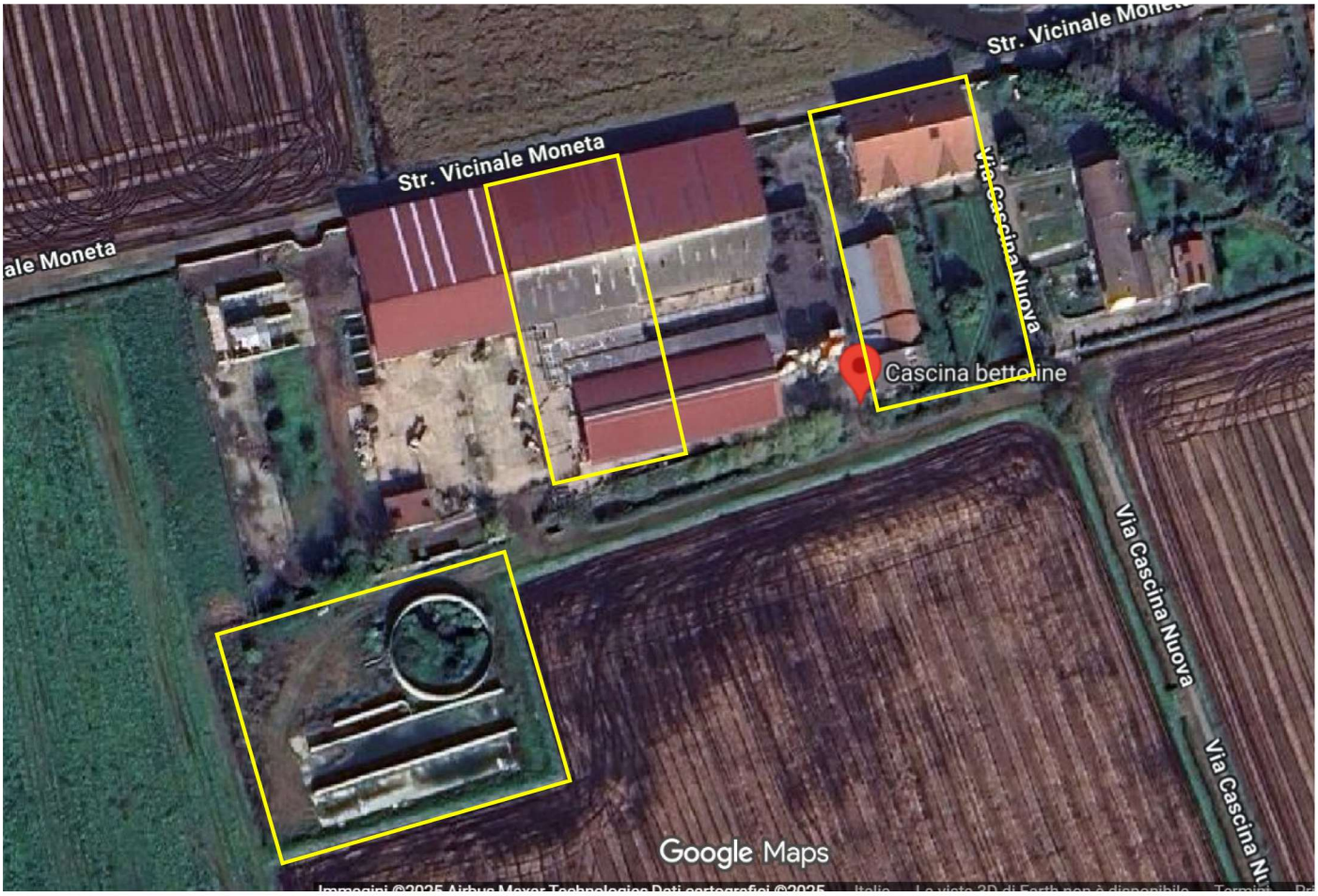
C.F. TSOLRT61P02F952L - P. Iva 00618370035

con studio in Comignago (Novara) Via Principale n. 36 - telefono: 0322504107

email: info@progettostudioassociati.it

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A)

PREMESSA

Con Ordinanza del 28.07.2025, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Veronica Zanin nominava il sottoscritto geom. Tosi Alberto, nato a Novara il 02.09.1961, con studio professionale in Comignago (NO) Via Principale n. 36 Tel. 0322-504107, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n. 2000 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Novara al n. 347 dal 10.12.1998, come esperto nella Esecuzione n. 211/2024 promossa da [redacted] *contro* [redacted].

Il sottoscritto in data 01.08.2025 prestava il giuramento di rito, tramite invio di PEC, e gli veniva affidato l'incarico per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nel presente procedimento con il questionario sotto riportato:

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

1. ***Acquisito il titolo di acquisto del debitore, verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, comma 2 c.p.c.*** *(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)* **segnalando immediatamente *al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei***, *avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui infra e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo*

La certificazione notarile risulta completa.

2. ***verifichi 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 e/o comproprietari del compendio pignorato,* ***diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;***

Dalle verifiche effettuate non risultano intervenuti altri creditori iscritti nel processo.
Non sono presenti ulteriori comproprietari del compendio pignorato.

3. ***predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli*** *(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A. con sede a Bergamo, c.f. 03053920165, contro [redacted], quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2, in forza di atto a firma del notaio Salerno Gabriele del 11.09.2018 al n. Rep. 61519/18594, iscritto a Novara il 14.09.2018 ai nn. R.g. 13327 R.p. 1807, per un'ipoteca di Euro 1.500.000,00 di cui capitale per Euro 750.000,00 per la durata di 15.

- Atto Giudiziario derivante da Atto Esecutivo o cautelare con Verbale di Pignoramento immobili a favore di BPER Banca S.p.A., con sede a Modena, c.f. 01153230360, contro [redacted], per la quota intera, eseguito da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, in data 28.11.2024 n. rep. 4329/2024, trascritto a Novara il 23.12.2024 ai nn. R.g. 19452 R.p. 14861.

4. ***acquisisca****, ove non depositate,* ***le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione***

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Sono state acquisite: la mappa catastale del Comune di Trecate al N.C.T. relativa al F. 14 mappale 139, 140, 94 (cfr. Allegato B), oltre alle relative visure NCT, NCEU (cfr. Allegati C1, C2), planimetrie degli appartamenti e capannoni-stalle (cfr. Allegato D), che vengono allegati alla presente.

5. ***verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati****, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari condividenti ed indicando le relative quote di ciascuno;*

La quota pignorata è intera.

6. ***descriva*** *l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità,* ***previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo****, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Oggetto di pignoramento è una porzione di azienda agricola in Comune di Trecate in località Cascina Bettolina, da cui deriva il nome, senza numero civico, costituita da un'immobile bifamiliare sui mappali 139 e 140, composti catastalmente al piano terra da due box, quattro depositi attrezzi, 2 bagni e locali accessori e al piano primo da due unità abitative con relativi balconi e terrazzi. Sul mappale 140 è presente anche un magazzino con portico e tettoia (fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura), sul mapp. 94 un capannone adibito a deposito, stalle e tettoia, sul mapp. 131 un silos e vasca liquami (fabbricati rurali con fini strumentali per l'agricoltura) (vedi foto 1).

Alla proprietà si accede dalla provinciale S.S.11 che dalla Tangenziale EST porta a Trecate, dopo la prima rotatoria, la Via Cascina Nuova sulla sinistra conduce alla località Cascina Bettoline che comprende un piccolo nucleo rurale. Alla proprietà, oggetto della presente, si accede tramite un doppio cancello carraio non automatizzato, ognuno per porzione di unità abitativa, con giardino diviso da una siepe lungo il confine dei mappali 139 e 140 (vedi foto 2 – 3).

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

La proprietà al mapp. 139 sul lato sud è recintata da un muro di cemento e sul lato est da muretto in cls con rete elettrosaldata fino all'abitazione, ricoperta da siepe. Un cancelletto pedonale porta al lato est della casa dove è situato il deposito automezzi, che ha accesso solo pedonale (vedi foto 4).

La proprietà al mapp. 140 sul lato sud è recintata da muretto in cls con rete elettrosaldata, sul lato ovest, tra l'abitazione e la struttura adibita a magazzino agricolo, vi è una chiusura in rete metallica con un cancello a doppia apertura. Il deposito automezzi posto sul lato ovest risulta pertanto accessibile solo esclusivamente in modo pedonale, non essendoci lo spazio per il passaggio di un mezzo meccanico sul mapp. 140, oggetto della presente (vedi foto 5).
L'intero giardino attorno alla proprietà si presenta ben curato sul mapp. 139, mentre è in completo abbandono, come del resto l'abitazione, sul mapp. 140.
La cascina è interamente intonacata e tinteggiata di giallo sul lato di sud, e di bianco sugli altri lati, con i pilastri e archi rivestiti in mattoni.
Il tetto è in legno con piccola e grossa orditura, con manto di copertura in tegole portoghesi, con lattonerie in rame e pluviali in pvc.
I serramenti esterni sono in legno color marrone con vetro doppio e antoni in legno, alcuni con la parte superiore ad arco, tutti provvisti di zanzariere. Sul lato nord, fronte strada, le parti destinate a deposito automezzi hanno vetrate in ferro con vetro semplice e grate interne, mentre le altri parti del piano terra hanno serramenti in alluminio con vetro satinato, protetti da grate esterne (vedi foto 6, 7).
I portici, i balconi e terrazzi lato sud e nord sono piastrellati in gres porcellanato, con ringhiere in ferro tinteggiate di grigio.
Le scale esterne sono in ferro con pedate in serizzo, mentre le due scale a chiocciola, nei locali deposito automezzi, sono interamente in ferro.
I portoni presenti sono sezionali con rivestimento in finto legno.

Foglio 14 mapp. 139, sub. 2 - Piano terra deposito attrezzi e automezzi:

Al piano terra un grande porticato (superficie lorda mq 57,20) (vedi foto 8, 9), aperto fino al tetto, conduce ai locali del piano terra, ospita la scala esterna che porta al primo piano sub. 3 (vedi foto 10), e sul lato est un'apertura porta al box aperto (superficie netta mq 26,70) (vedi foto 11). Dal portoncino blindato si accede ad un ampio locale,

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

originariamente destinato a deposito attrezzi, ora attrezzato mediante arredamenti come monolocale (superficie netta mq 112,00) (vedi foto 12, 13). Il locale è illuminato su tre lati, ha pavimentazione in simil cotto, è intonacato e tinteggiato con inserti di muratura originale a vista sulle pareti. Il locale è riscaldato con termoconvettori. Tre gradini conducono ad un disimpegno sempre con pavimentazione in simil cotto (superficie netta mq 8,50) (vedi foto 14), un bagno completo di sanitari e doccia, con piastrelle in ceramica monocottura e rivestimenti su tutti i lati per un'altezza di circa 2,10 m, completo di termo arredo e finestra in alluminio con vetri satinati (superficie netta mq 6,15) (vedi foto 15), e al locale caldaia con angolo lavanderia piastrellato, completo di caldaia a condensazione per il riscaldamento dei due piani e scaldaacqua per l'impianto idrico, finestrato per tutta la larghezza con doppia finestra in alluminio e vetri satinati. I pavimenti sono sempre in simil cotto (superficie netta mq 8,00) (vedi foto 16, 17). Una porta REI conduce al deposito automezzi interamente intonacata, tinteggiata, con parti di pareti lasciate al rustico, con piastrelle in gres monocottura e un portone sezionale automatizzato. Si rammenta, pertanto che detto locale risulta accessibile solo esclusivamente in modo pedonale, non essendoci lo spazio per il passaggio di un mezzo meccanico sul mapp. 139 oggetto della presente.
Vi è la presenza di una scala a chiocciola in ferro che comunica col terrazzo del primo piano. L'intera parete sul lato nord è finestrata protetta da grate (superficie netta mq 53,00) (vedi foto 18, 19, 20).

Le finiture interne sono tutte di buon livello, in un buono stato di conservazione. L'intero piano è interamente pavimentato come sopra dettagliato. Le porte interne sono in legno tamburato, cieche, color marrone. I serramenti esterni nel locale principale lato sud e nord sono in legno e hanno tutti vetro doppio con zanzariere. Le finestre lato est e nei locali sul retro sono in alluminio con vetro doppio e satinato. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento è con termoconvettore nel deposito attrezzi e con termo arredo in bagno alimentato a gas. L'acqua sanitaria è con generatore autonomo. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie netta calpestabile del piano terra è di circa 214,35 mq, la superficie commerciale è di mq 252,60.
Il porticato ha una superficie complessiva di mq 57,20.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Foglio 14 mapp. 139, sub. 3 - Piano primo - appartamento:

Dalla scala esterna in ferro si accede all'appartamento al primo piano composto da ingresso soggiorno (superficie netta mq 31,30) (vedi foto 21, 22), con ampia porta finestra scorrevole che conduce al balcone (superficie lorda mq 12,40) (vedi foto 23). Un arco in mattoni divide la zona soggiorno dalla cucina (superficie netta mq 20,70) (vedi foto 24), con porta finestra doppia che conduce al terrazzo mediante alcuni scalini (superficie lorda mq 29,00) (vedi foto 25). Una porta scorrevole doppia in legno tamburato porta al disimpegno della zona notte (superficie netta mq 6,70) (vedi foto 26). A sinistra c'è una camera singola con porta finestra doppia (superficie netta mq 13,80) (vedi foto 27) che da sul terrazzo lato nord, un bagno finestrato completo di sanitari e ampia doccia, con rivestimento di piastrelle per un'altezza di circa m 2,10 (superficie netta mq 7,50) (vedi foto 28, 29), un altro bagno finestrato completo di sanitari e vasca angolare con rivestimento di piastrelle per un'altezza di circa m 2,10 (superficie netta mq 11,60) (vedi foto 30, 31), e camera padronale con doppia finestra e porta finestra doppia (superficie netta mq 17,30) (vedi foto 32, 33), cabina armadio con angolo in vetrocemento per illuminarla (superficie netta mq 6,20) (vedi foto 34, 35). Anche da questa camera si accede al terrazzo coperto lato nord (superficie lorda mq 87,00) (vedi foto 36, 37).

Le finiture interne sono tutte di buon livello in un buono stato di conservazione. L'intero appartamento è interamente pavimentato con piastrelle in ceramica simil cotto, tranne nei bagni dove sono posate piastrelle in gres di ceramica monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, cieche, color marrone. I serramenti esterni in legno hanno tutti vetro doppio con zanzariere. Le persiane ad antone sono anch'esse in legno color marrone. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con la caldaia a gas metano posta nel locale caldaia al piano terra. Sono presenti due termo arredi nei bagni. L'acqua sanitaria è con generatore autonomo. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia. Sono presenti due climatizzatori, uno all'ingresso e uno nella camera matrimoniale. Sulla falda a nord del tetto, per illuminare il terrazzo sono stati realizzati dei pozzi di luce.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa 115,10 mq, la superficie commerciale è di mq 137,50. I balconi/terrazzi hanno una superficie complessiva di mq 128,40.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Foglio 14 mapp. 140, sub. 4 (ex sub. 2) - Piano terra deposito attrezzi e automezzi:

Al piano terra un grande porticato (superficie lorda mq 57,20), aperto fino al tetto, conduce ai locali del piano terra, ospita la scala esterna che porta al primo piano sub. 3, e sul lato ovest una porta in legno conduce al box chiuso con portone sezionale con rivestimento in simil legno (superficie netta mq 26,70) (vedi foto da 38 a 42). Dal portoncino blindato si accede al grande deposito attrezzi trasformato abusivamente in un appartamento. Entrando c'è un grande locale di disimpegno, della larghezza di m 4,60 completo di armadiature, (superficie netta mq 37,90) (vedi foto 43, 44) a metà della parete sul lato ovest, una porta conduce ad un soggiorno con doppia finestra che da sul porticato (vedi foto 45, 46), con angolo cucina diviso da una tramezza in cartongesso alta circa 2 metri con porta finestra doppia (superficie netta mq 39,60) (vedi foto 47, 48). A destra del soggiorno c'è una camera da letto matrimoniale con doppia finestra con affaccio sul deposito automezzi (superficie netta mq 17,40) (vedi foto 49, 50). Sia dalla camera che dal soggiorno si accede a un bagno con sanitari per disabili e grande doccia filo pavimento, con rivestimenti in ceramica di gres monocottura fino ad un'altezza di circa m 2,10 su due lati, illuminato da finestra doppia sempre con affaccio sul deposito automezzi (superficie netta mq 14,25) (vedi foto 51, 52). I locali hanno pavimentazione in simil cotto, sono intonacati e tinteggiati. I locali sono riscaldati con termoconvettori, tranne in bagno dove è presente un termosifone in alluminio. Le porte interne sono tamburate in legno.

Dal locale d'entrata tre gradini conducono ad un disimpegno con pavimentazione in ceramica monocottura (superficie netta mq 4,55) un locale caldaia cieco, completo di caldaia a condensazione per il riscaldamento dei due piani e scaldaacqua per l'impianto idrico (superficie netta mq 3,20) (vedi foto 53), un bagno completo di sanitari e doccia, con piastrelle in cotto e rivestimenti su tutti i lati per un'altezza di circa 2,10 m e un termo arredo, con finestra in alluminio con vetri satinati larga quanto la parete (superficie netta mq 7,10) (vedi foto 54), e una lavanderia con piastrelle in ceramica monocottura e rivestimenti su tutti i lati per un'altezza di circa 2,10 m con termo arredo sempre con finestra in alluminio con vetri satinati (superficie netta mq 7,50) (vedi foto 55).

Una porta REI conduce al deposito automezzi interamente intonacata, tinteggiata, con parti di pareti lasciate al rustico, con piastrelle in gres monocottura e un portone sezionale automatizzato. Si rammenta, pertanto che detto locale risulta accessibile

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

solo esclusivamente in modo pedonale, non essendoci lo spazio per il passaggio di un mezzo meccanico sul mapp. 140 oggetto della presente.
Qui una scala a chiocciola in ferro porta al terrazzo del primo piano.
L'intera parete sul lato nord è finestrata protetta da grate (superficie lorda mq 53,00) (vedi foto 56, 57).
I locali al loro interno sono stati oggetto di vandalismi, e quindi ne consegue che il loro stato di conservazione sia pessimo. Si rammenta che la trasformazione del locale deposito attrezzi in appartamento è completamente avvenuto abusivamente e dovrà essere completamente rimosso, ripristinando l'originaria destinazione. E' interamente pavimentato con piastrelle in ceramica monocottura di simil cotto, tranne nel bagno dove sono posate piastrelle in gres di ceramica monocottura. Le porte interne sono in legno tamburato, cieche, in stile moderno. I serramenti esterni nel locale principale lato sud e nord sono in legno e hanno tutti vetro doppio con zanzariere. Le finestre nei locali sul retro sono in alluminio con vetro doppio e satinato. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento, ove presente, è con termoconvettore e con termosifone in alluminio in bagno nei locali ricavati nel deposito attrezzi. I bagni sul retro sono riscaldati da termo arredi. L'acqua sanitaria è con generatore autonomo. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia.

La superficie netta calpestabile del piano terra è di circa 211,20 mq, la superficie commerciale è di mq 252,60.
Il porticato ha una superficie complessiva di mq 57,20.

Foglio 14 mapp. 140, sub. 5 (ex sub. 2) – Piano terra - unità agricola:
Al piano terra, sul lato ovest del giardino, a ridosso del confine dell'area, è presente un magazzino con due grandi tettoie. Il corpo centrale è un magazzino di vecchia costruzione in mattoni e cemento, intonacato, con pavimentazione in battuto di cemento, per un'altezza media di m 3,50, quattro finestre sul lato est e tre finestre sul lato ovest in legno con vetro semplice e persiane, una vecchia porta d'entrata centrale doppia in legno sul lato ovest, e un portone d'accesso ai mezzi in lamiera con pannellatura sul lato nord, (superficie lorda mq 123,70) (vedi foto da 58 a 61). Un prolungamento sul lato sud funge da porticato aperto sul solo lato ovest (superficie lorda mq 46,30) (vedi foto 62, 63). Il tetto è in legno a doppia falda, con tegole

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

marsigliesi e soletta in cemento solo nella parte chiusa a magazzino.
Sul lato ovest, per tutta la lunghezza del magazzino, più porticato, è stata costruita una tettoia per un'altezza media di m 3,50 sostenuta da travi e pali in lamiera zincata sostenuti da un muretto in cls, con copertura in lamiera, senza autorizzazione, per cui dovrà essere prevista la rimozione in quanto non sanabile (superficie lorda mq 200,00) (vedi foto da 64 a 66).
In aderenza sul lato sud, nel 1979 è stato costruito un cassero aperto ad uso agricolo, con altezza che varia da m 6,10 a 7,60, aperto sui tre lati, con pilastri in cemento armato e copertura in lastre in fibra di cemento o eternit, in alcune parti mancanti (superficie lorda mq 84,80) (vedi foto 67, 68)
L'intera struttura è in un pessimo stato di conservazione e abbandono e presenta mancanze di copertura in alcuni punti. Alcuni serramenti sono rotti e mancano parti di tetto. L'unico impianto presente è quello elettrico, datato e molto probabilmente non più a normativa.

La superficie lorda commerciale del magazzino è di mq 170,00 la superficie commerciale delle tettoie è di mq 284,80.

Foglio 14 mapp. 140, sub. 3 - Piano primo appartamento:
L'appartamento al primo piano, a cui si accede tramite la scala esterna in ferro dal porticato, è anch'esso stato oggetto di vandalizzazione, quindi ne consegue che il loro stato di conservazione sia pessimo. E' composto da soggiorno (superficie netta mq 34,60) (vedi foto 69), con porta finestra scorrevole che da sul balcone (superficie lorda mq 12,40) (vedi foto 70), una porta scrigno doppia in legno divide la zona cucina, piastrellata con mosaico su due pareti (superficie netta mq 26,50) (vedi foto 71, 72), con ampia porta finestra scorrevole che conduce sempre al balcone e altra porta finestra doppia conduce al terrazzino tramite alcuni scalini (superficie lorda mq 29,00) (vedi foto 70). Una porta in legno tamburato cieca di moderna fattura, porta al disimpegno della zona notte (superficie netta mq 4,20) (vedi foto 73). A sinistra un'ulteriore porta conduce alla camera matrimoniale con porta finestra doppia (superficie netta mq 15,20) (vedi foto 74) che da sul terrazzo lato nord, una cabina armadio con finestra doppia sul lato ovest (superficie netta mq 8,10) (vedi foto 75) e un bagno ad uso esclusivo finestrato completo di sanitari sospesi e ampia doccia con cristallo, termo arredo, con rivestimento di piastrelle per un'altezza che varia da circa m 1,50 a circa m

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

2,10 (superficie netta mq 7,25) (vedi foto 76, 77), con porta a scrigno in legno tamburato; a seguire nel lato destro del disimpegno c'è un altro bagno finestrato completo di sanitari sospesi, doccia con box in plexiglass, termo arredo, privo di lavabo, con rivestimento di piastrelle per un'altezza di circa m 2,10 (superficie netta mq 5,75) (vedi foto 78, 79), e camera singola con porta finestra doppia (superficie netta mq 13,70) (vedi foto 80, 81). Anche da questa camera si accede al terrazzo coperto lato nord (superficie lorda mq 87,00) (vedi foto da 82 a 84).

Le finiture interne sono in un pessimo stato di conservazione. L'intero appartamento, privo di mobili, è stato vandalizzato mostrando segni di devastazione in ogni locale. L'appartamento nella zona giorno e nei bagni è pavimentato con piastrelle di ceramica monocottura, mentre nelle camere è posato il parquet in legno. Le porte interne sono in legno tamburato, cieche in stile moderno. I serramenti esterni in legno hanno tutti vetro doppio con zanzariere, alcune rotte. Le persiane ad antone sono anch'esse in legno color marrone. Il portoncino d'ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'impianto di riscaldamento è a pavimento, con la caldaia a gas metano posta nel locale caldaia al piano terra. Sono presenti due termo arredi nei bagni. L'acqua sanitaria è con generatore autonomo. Tutti i muri sono intonacati e tinteggiati. L'impianto elettrico è sottotraccia. C'è la predisposizione per l'impianto di climatizzazione. Il tetto, solo in questa parte di immobile, presenta sulle due falde degli ammanchi di tegole che provocano infiltrazioni di acqua. Sulla falda a nord del tetto, per illuminare il terrazzo sono stati realizzati dei pozzi di luce.

La superficie netta calpestabile dell'appartamento è di circa 115,30 mq, la superficie commerciale è di mq 137,50. I balconi/terrazzi hanno una superficie complessiva di mq 128,40.

Foglio 14 mapp. 94 sub. 1 – Piano terra - capannone uso deposito-stalla:

Nel 1975 è stato costruito un unico capannone con la funzione di stalla, sala mungitura, box tori, fosse liquami e porticati per deposito attrezzature.

Nel 1995 tale capannone è stato diviso con l'edificazione di un muro divisorio per un'altezza di m 3,00 per la lunghezza di m 34,00 sul lato ovest, in blocchi di cls, dividendo in due le proprietà.

La struttura portante, i pilastri e le travi sono in cemento armato. La copertura è a due falde, quella a nord è stata rifatta e attualmente il manto di copertura è costituito da

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

pannelli sandwich in lamiera color cotto, mentre la falda a sud, rimasta come originariamente costruita, ha manto di copertura in eternit (superficie lorda complessiva mq 1.190,00) (vedi foto da 85 a 94).
Successivamente, sempre sul lato sud, è stata edificata un'ulteriore tettoia, ad ampliamento della stalla, posata nel piazzale con struttura portante in ferro con copertura sempre in eternit o fibra di cemento dove presente (superficie lorda mq 570,00) (vedi foto 95, 96).

Nel 2008 è stata costruita un'ulteriore tettoia, aperta su tutti i lati, con struttura portante in ferro, copertura a due falde con pannelli sandwich con cupolino fisso di aerazione, progettata con due corsie esterne sui lati nord e sud su tutta la lunghezza ad uso foraggiamento, più internamente due corsie di alimentazione ed al centro la lettiera permanente, avente una superficie lorda commerciale di mq 546,00 (vedi foto da 97 a 101).

Foglio 14 mapp. 131 – Piano terra - silos, vasca liquami:
Nel 2006 è stata costruita una vasca in cemento armato per la raccolta dei liquami per un'altezza di m 3,00 e per un diametro di circa m 26,00 più un locale per l'alloggiamento pompe (superficie lorda di circa mq 530,00) (vedi foto da 102 a 104).

A fianco è stata realizzata una trincea foraggi, con l'elevazione dei muri perimetrali in prefabbricato di cls e pavimentazione in getto di calcestruzzo, avente una superfice lorda di mq 645,00. A fianco è stato iniziato, ma non completato, l'allargamento del deposito di trinciato, in cui è stata eseguita la sola pavimentazione in cls per una superfice di circa mq 400,00 (vedi foto da 105 a 107).

La superficie lorda commerciale del sito è di mq 1.575,00.

Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente perizia sono censiti (cfr allegato C1 – C2):
Comune di Trecate, Località Cascine Bettoline:
al Catasto Terreni:

- *Foglio 14 mapp. 139,* ente urbano di are 12.89, senza rendita

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- *Foglio 14 mapp. 140,* ente urbano di are 15.44, senza rendita
- *Foglio 14 mapp. 94,* ente urbano di are 28.75, senza rendita
- *Foglio 14 mapp. 131,* ente urbano di are 52.00, senza rendita
-

al Catasto Edilizio Urbano:

- *Foglio 14 mapp. 94 graffato 131,* sub. 1, Categoria D/10, rendita € 5.332,00;
- *Foglio 14 mapp. 139,* sub. 2, Categoria D/10, rendita € 1.117,34;
- *Foglio 14 mapp. 139,* sub. 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, superficie totale 154 mq, escluse le aree scoperte 136 mq, rendita € 542,28;
- *Foglio 14 mapp. 140,* sub. 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6 vani, superficie totale 156 mq, escluse le aree scoperte 138 mq, rendita € 542,28;
- *Foglio 14 mapp. 140,* sub. 4, Categoria D/10, rendita € 587,07 generato con Variazione catastale in data 23.12.2025;
- *Foglio 14 mapp. 140,* sub. 5, Categoria D/10, rendita € 730,29 generato con Variazione catastale in data 23.12.2025;

Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 14 mapp. 139, sub. 2 (depositi attrezzi):

a nord Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est mapp. 100, a sud mapp. 97, a ovest mapp. 140.

Foglio 14 mapp. 139, sub. 3 (appartamento):

a nord vuoto su Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est vuoto su mapp. 100, a sud mapp. 97, a ovest mapp. 140.

Foglio 14 mapp. 140, sub. 3 (appartamento):

a nord vuoto su Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est mapp. 139, a sud corte comune sub. 1 e mapp. 97, a ovest vuoto su mapp. 142 - 141.

Foglio 14 mapp. 140, sub. 4 (appartamento):

a nord Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est mapp. 139, a sud corte comune sub. 1 e mapp. 97, a ovest mapp. 142 - 141.

Foglio 14 mapp. 140, sub. 5 (magazzino):

a nord corte comune sub. 1 e Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est corte comune sub. 1 e mapp. 139, a sud mapp. 97, a ovest mapp. 141-142.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Foglio 14 mapp. 94, sub. 1 (stalla):

a nord Strada Vicinale Moneta, con al di là Comune di Romentino, a est mapp. 141, a sud mapp. 97, a ovest mapp. 93.

Foglio 14 mapp. 131 (vasche, silos):

a nord mapp. 93, a est mapp. 89, a sud mapp. 130, a ovest mapp. 124.

Caratteristiche descrittive: unità abitative mapp. 139 sub. 2-3, mapp. 140 sub. 3-4	
Strutture verticali:	*materiale*: cemento armato, *condizioni*: buone
Scale:	*scala*: a doppia rampa e a chiocciola, *materiale*: ferro, *finitura:* ferro, *condizioni*: buone
Balconi e Terrazzi:	*materiale*: latero-cemento *condizioni*: buone
Solai:	*tipologia*: latero-cemento, *condizioni*: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	*tipologia:* a battente con antoni *materiale:* legno, *protezione:* antoni in legno. *condizioni:* buone *tipologia:* a battente *materiale:* alluminio *protezione:* grate in ferro. *condizioni:* buone
Infissi interni:	*tipologia:* porte cieche a battente *materiale:* legno, *condizioni:* buone
Manto di copertura:	*materiale:* tegole portoghesi, *condizioni:* buone
Pareti esterne:	*materiale:* muratura di mattoni, *rivestimento:* intonaco di cemento tinteggiato, parti a vista in mattoni *condizioni:* buone
Pavimentazione Esterna:	*materiale:* nessuna *condizioni:* --
Pavimentazione Interna:	*tipologia materiale:* parquet in legno, ceramica monocottura, gres porcellanato simil cotto *condizioni:* buone.
Rivestimento bagno:	*materiale:* ceramica *condizioni:* buone.
Cancelli di ingresso pedonale- carraio:	*tipologia:* a battente *materiale:* ferro *condizioni:* buone.
Impianti:	
Ascensore:	non presente
Citofonico:	presente
Condizionamento:	presente nel mapp. 139 sub. 3
Gas:	*tipologia:* con tubazioni, *alimentazione*: metano
Idrico:	*tipologia:* sottotraccia, *alimentazione*: diretta da rete comunale,
Termico:	*tipologia:* autonomo, *alimentazione*: piano terra con termoconvettori, piano primo a gas con pavimentazione termica, *terminali*: radiatori in alluminio e termo arredi

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Elettrico:	*tipologia:* impianto presente, sottotraccia e a vista
Fognatura	Il fabbricato non dispone di allaccio alla fognatura.
Telefono	--------

Caratteristiche descrittive: magazzino mapp. 140 sub. 5	
Strutture verticali:	*materiale*: mattoni e cemento armato, *condizioni*: pessime
Scale:	non presente
Balconi e Terrazzi:	non presente
Solai:	*tipologia*: latero-cemento, *condizioni*: pessime
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	*tipologia:* a battente con antoni *materiale:* legno, *protezione:* antoni in legno. *condizioni:* pessime
Infissi interni:	non presente
Manto di copertura:	*materiale:* tegole marsigliesi, fibrocemento o eternit *condizioni:* pessime
Pareti esterne:	*materiale:* muratura di mattoni, *rivestimento:* intonaco di cemento *condizioni:* pessime
Pavimentazione Esterna:	*materiale:* lastrico in cls, *condizioni:* pessime
Pavimentazione Interna:	*tipologia materiale:* battuto di cemento *condizioni:* pessime.
Rivestimento bagno:	*materiale:* ------- *condizioni:* ----------.
Cancelli di ingresso pedonale- carraio:	*tipologia:* a battente *materiale:* ferro *condizioni:* buone.
Impianti:	
Ascensore:	non presente
Citofonico:	non presente
Condizionamento:	non presente
Gas:	non presente
Idrico:	*tipologia:* sottotraccia, *alimentazione*: diretta da rete comunale,
Termico:	non presente
Elettrico:	*tipologia:* impianto presente a vista *condizioni:* pessime
Fognatura	Il fabbricato non dispone di allaccio alla fognatura.
Telefono	--------

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Caratteristiche descrittive: stalle mapp. 94 sub. 1	
Strutture verticali:	*materiale*: mattoni e cemento armato, *condizioni*: sufficienti
Scale:	non presente
Balconi e Terrazzi:	non presente
Solai:	*tipologia*: latero-cemento, *condizioni*: sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni:	non presente
Infissi interni:	non presente
Manto di copertura:	*materiale:* pannelli sandwich in lamiera color cotto, fibra di cemento o eternit e pannelli sandwich con cupolino fisso di aerazione *condizioni:* sufficienti
Pareti esterne:	*materiale:* muratura di mattoni, *rivestimento:* intonaco di cemento *condizioni:* sufficienti
Pavimentazione Esterna:	*materiale:* lastrico in cls, *condizioni:* sufficienti
Pavimentazione Interna:	*tipologia materiale:* battuto di cemento *condizioni:* sufficienti.
Rivestimento bagno:	non presente
Cancelli di ingresso pedonale- carraio:	*tipologia:* a battente *materiale:* ferro *condizioni:* buone.
Impianti:	
Ascensore:	non presente
Citofonico:	non presente
Condizionamento:	non presente
Gas:	non presente
Idrico:	*tipologia:* sottotraccia, *alimentazione*: diretta da rete comunale,
Termico:	non presente
Elettrico:	*tipologia:* impianto presente a vista *condizioni:* sufficienti
Fognatura	Il fabbricato non dispone di allaccio alla fognatura.
Telefono	--------

7. ***accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio*** *(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)* ***e quella contenuta nell'atto di pignoramento*** *evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

   a) *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*

   b) *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*

   c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

8. ***proceda****, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene,* **e solo previa autorizzazione del G.E.** *(ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025 (vedi allegato E), sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.
Tali difformità consistono:
per il mapp. 139 sub. 2:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- il box sul lato est non è stato chiuso;
- sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord dello stabile, in quanto le altezze interne sono minori di quanto indicato nella planimetria catastale.

per il mapp. 139 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud.

per il mapp. 140 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Si è provveduto ad effettuare una Variazione catastale sul mapp. 140 sub. 2, come da autorizzazione di Giudice in data 17.11.2025, per separare l'unità immobiliare dal magazzino, sopprimendo il sub. 2 e creando il sub. 4 per il deposito attrezzi al piano terra e il sub. 5 per il magazzino, necessaria alla suddivisione in lotti separati tra le unità immobiliari e le parti adibite ad azienda agricola, per la successiva vendita all'asta.

(Le sopra evidenziate difformità sono anche difformità urbanistiche, per cui si dovrà procedere alla Sanatoria prima di effettuare la modifica delle planimetrie catastali).

Si stima una spesa per il rifacimento delle planimetrie catastali, oltre diritti catastali e prestazioni professionali, in circa € 700,00 oltre IVA e Cassa professionale per ogni unità immobiliare.

***9. indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, come specificato nel:

- Piano Regolatore Generale Comunale, denominato P.R.G.C. 89, approvato con D.G.R. 14.04.1993 n. 66-24180, pubblicata sul B.U.R. n. 19 del 12.05.1993;
- sottoposto a revisione e adeguato con P.R.G.C. 2000 Variante generale e di adeguamento al PTR Ovest Ticino, approvata con D.G.R. 28.07.2003 n. 6-10065 pubblicata sul B.U.R. n. 32 in data 07.08.2003;
- con Variante n. 1 - Variante Parziale approvata con D.C. n.66 del 23.09.2004;
- con Variante n. 2 - Variante Strutturale approvata con D.G.R. n.12-12116 del 14.09.2009 (B.U.R. n.38 del 24.l09.2009);
- con Variante n. 3 - Variante Parziale approvata con D.C. n.77 del 28.09.2006;
- con Variante n. 4 - Variante Parziale approvata con D. Comm. Straordinario n. 29 dello 07.02.2011;
- con Variante n. 5 - Variante Parziale approvata con D.C. n. 52 del 27.09.2013;
- con Variante n. 6 (Variante Parziale ai sensi del comma 5, art.17, L.R. 56/77 e s.m.i.)

risultano avere la seguente destinazione d'uso:

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Foglio 14 Num. 139 - Sup. catastale mq. 1289
Foglio 14 Num. 140 - Sup. catastale mq. 1544

Variante Parziale 10 con destinazioni urbanistiche:

- "*Art.3.8.3 Aree agricole*" l'insieme delle aree destinate all'attività agricola e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti;
- "*Art.3.8.8 Nuclei rurali*" gli insediamenti a cascina utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti. Edifici semplici che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche.

Vincoli
- art. 4.3.11 aree agricole di valorizzazione e salvaguardia SA26.
- art. 4.2.1 rispetto stradale - fascia di rispetto dei nastri e incroci stradali
- art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.

Classi: porzioni di territorio in classe 1

Foglio 14 Num. 94 - Sup. catastale mq. 2875

Variante Parziale 10 con destinazioni urbanistiche:

- "*Art.3.8.8 Nuclei rurali*" gli insediamenti a cascina utilizzati in modo prevalente per attività agricole e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti. Edifici semplici che individuano organismi edilizi di piccole dimensioni, generalmente ad una o due maniche.

Vincoli
- art. 4.3.11 aree agricole di valorizzazione e salvaguardia SA26.
- art. 4.2.1 rispetto stradale - fascia di rispetto dei nastri e incroci stradali
- art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.

Classi: porzioni di territorio in classe 1

Foglio 14 Num. 131 - Sup. catastale mq. 5200

Variante Parziale 10 con destinazioni urbanistiche:

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- "*Art.3.8.3 Aree agricole*" l'insieme delle aree destinate all'attività agricola e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extragricoli eventualmente presenti;

Vincoli
- art. 4.3.11 aree agricole di valorizzazione e salvaguardia SA26.
- art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.

Classi: porzioni di territorio in classe 1.

10. ***indichi*** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16);* ***dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;***

Dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 96 del 22.07.1975 (domanda in data 03.06.1975, prot. 6440), intestatario [redacted] per la costruzione di una stalla, sala mungitura, box tori, fosse liquame e porticati per deposito attrezzature (cfr allegato F1);
- Licenza edilizia n. 3b del 10.01.1977 (domanda in data 31.12.1976, prot. 14325), intestatario [redacted] per la recinzione della proprietà (cfr allegato F2);
- Licenza edilizia n. 72 del 18.07.1979 (domanda in data 31.12.1976, prot. 14325), intestatario [redacted] per la costruzione di cassero ad uso agricolo (cfr allegato F3);

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- Concessione Edilizia n. 226 del 05.12.1995 intestata ad [redacted] per recinzioni varie, murature divisorie, strade (cfr allegato F4);
- Autorizzazione n. 80/2002 del 02.07.2002, intestatario [redacted] per il rifacimento del manto di copertura, volturata ad [redacted] (cfr allegato F5);
  - Autorizzazione n. 2989 del 17.06.2002, intestatario [redacted] per il rifacimento del manto di copertura (cfr allegato F5);
- Permesso di Costruire n. 101/2006 del 14.06.2006, intestataria [redacted] per la realizzazione vasca liquami (cfr allegato F6);
  - Comunicazione di Inizio lavori del 27.06.2006 prot. 20899 relativa il Permesso di Costruire n. 101/2006 del 14.06.2006, intestataria Azienda [redacted] per la realizzazione vasca liquami (cfr allegato F6);
  - Autorizzazione SUAP n. 033/2006 del 21.06.2006, intestataria [redacted] per la realizzazione vasca liquami (cfr allegato F6);
- Permesso di Costruire n. 245/2006 del 13.12.2006, variante al Permesso di Costruire n. 101/2006 del 14.06.2006, intestataria [redacted] per la realizzazione vasca liquami (cfr allegato F7);
  - Autorizzazione SUAP n. 007/2007 del 05.03.2007, intestataria [redacted] per la realizzazione vasca liquami (cfr allegato F7);
  - Comunicazione di Fine lavori del 20.03.2007 prot. 8777 relativa il Permesso di Costruire n. 101/2006 del 14.06.2006 e Permesso di Costruire n. 245/2006 del 13.12.2006, intestataria [redacted] per la realizzazione vasca liquami (cfr allegato F7);
- Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008, intestataria [redacted] per costruzione nuova stalla e conversione in abitazione agricola di quella attuale edificio "A" (cfr allegato F8);
  - Autorizzazione SUAP n. 036/2008 del 20.08.2008, intestataria [redacted] per costruzione nuova stalla e conversione in abitazione agricola di quella attuale edificio "A" (cfr allegato F8);

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- DIA n. 1697 del 10.11.2008 prot. 37724, intestataria [redacted] per demolizione cassero crollato e formazione recinzione e relativi ingressi (cfr allegato F9);
- Permesso di Costruire n. 29/2011 del 04.04.2011, intestataria [redacted], in variante al Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008 e DIA n. 1697 del 10.11.2008 prot. 37724, per modifica accessi carrai e pedonali e modifica di tramezze interne (cfr allegato F10);
  - Comunicazione di Fine lavori del 02.12.2011 prot. 41245 relativa il Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008 con Varianti Permesso di Costruire n. 29/2011 del 04.04.2011 e DIA 1697/2008, intestataria [redacted] (cfr allegato F10);
  - AEL - CIA n. 96/2013, intestata ad [redacted], per manutenzione straordinaria per sostituzione parte di manto di copertura (cfr allegato F11);
- SCIA N. 215/2013 con prot. 31726 del 11/10/2013, intestata [redacted] per costruzione deposito trinciato, TITOLO SCADUTO (cfr allegato F12).

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

Difformità urbanistico-edilizie

Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025 (vedi allegato E), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Trecate sono:

per il mapp. 139 sub. 2:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- il box sul lato est non è stato posizionato il portone di chiusura;
- all'interno sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord della stessa unità e i piani pavimento sono stati modificati in conseguenza agli interventi realizzati;

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- inoltre sono state realizzate 2 finestre nel locale deposito attrezzi sul lato est.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 139 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud, con conseguente abbassamento della soletta.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud, con conseguente abbassamento della soletta.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 4:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- all'interno sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord della stessa unità e i piani pavimento sono stati modificati in conseguenza agli interventi realizzati;
- sul lato ovest è stata creata un'apertura con porta finestra a doppia anta;
- l'area destinata a deposito attrezzi è stata divisa con pareti in cartongesso, creando nuovi ambienti e un bagno, senza alcun permesso edilizio, opere che dovranno essere demolite in quanto non sanabili.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 5:

- la tettoia costruita a ridosso del magazzino sul lato est, risulta priva di permessi edilizi e dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

sanatoria, il tutto come bene evidenziato nell'allegato G2.

per il mapp. 94 sub. 1:

- la tettoia con struttura portante in ferro e copertura in eternit o fibra di cemento, costruita tra la stalla e la tettoia aperta con struttura portante in ferro e copertura con pannelli sandwich, risulta priva di permessi edilizi e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria, tranne una piccola porzione che non avendo la distanza dal confine dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria di tutto, come bene evidenziato nell'allegato G3.

Le difformità, come evidenziate nell'allegato "G1", con riferimento al mapp. 139 sub. 2-3 e mapp. 140 sub. 3-4, risultano evidenti essere state realizzate durante la costruzione dell'edificio, dovranno comunque essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00 per ogni unità immobiliare (2 pratiche) oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria per ogni pratica, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.

Si stima una spesa per il mapp. 139 sub. 2-3 tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Si stima una spesa per il mapp. 140 sub. 3-4, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Si stima inoltre per il mapp. 140 sub.4 un costo della rimozione delle opere abusive realizzate in circa Euro 5.000,00.

Le difformità, di cui evidenziate nell'allegato "G2", mapp. 140 sub. 5, dovranno essere oggetto di demolizione.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Si stima una spesa di demolizione, in circa € 5.500,00 oltre IVA.

Le difformità, di cui evidenziate nell'allegato "G3", mapp. 94 sub. 1, dovranno essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.
Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00 oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.

Si stima una spesa per il mapp. 94 sub. 1, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.
Si stima una spesa per la piccola porzione da demolire, in circa € 3.000,00 oltre IVA.

Per tutte le pratiche edilizie da presentarsi, sia in sanatoria che non, poiché tutti gli interventi precedenti sono stati realizzati da imprenditore agricolo applicando le norme previste dalla L.R. 56/77 e pertanto è stato effettuato atto di vincolo notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, di conseguenza andrà sempre rispettato quanto previsto nel citato atto per gli interventi ai suddetti immobili.

A seguito di incontro presso l'Ufficio Tecnico Comunale con il Responsabile di Servizio arch. Provasoli Silvana in data 10.10.2025, si è accertato:

- per quanto riguarda il map. 139 sub. 2-3 e mapp. 140 sub. 3-4, come indicato al punto 14) della presente relazione, e in modo particolare in riferimento all'atto notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, dovrà essere presa in considerazione, qualora l'acquisto avvenisse da parte di persona che non ha i requisiti di imprenditore agricolo, il versamento dei soli oneri di urbanizzazione a favore del Comune di Trecate, in quanto l'intervento effettuato ha sfruttato le norme previste dalla L.R. 56/77 del

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Piemonte per gli imprenditori agricoli, e quindi la gratuità dell'intervento. Di conseguenza, si stimano gli oneri di urbanizzazione in circa Euro 11.000,00 per ogni unità abitativa, che comunque non verranno detratti dal valore stimato, ma sono stati indicati nella presente a solo titolo informativo.

11. ***verifichi*** *il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l'esistenza della documentazione prescritta;*

Per le unità immobiliari abitative poste al mapp. 139 sub. 2-3 e 140 sub. 2 e 3 oggetto della presente procedura, gli impianti sono tutti funzionanti, e da quanto riportato dal sig. [redacted], figlio della sig.ra [redacted] risultano a norma, ma non è in possesso di certificazioni.

Per il magazzino, posto al mapp. 140 sub. 2, l'impianto elettrico è funzionante ma non risulta più a norma e non ci sono certificazioni.

Per il capannone agricolo e silos, posti al mapp. 94 sub. 1 e mapp. 131, gli impianti non sono attualmente in funzione.

12. ***accerti*** *– sentito anche il custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c., indicando se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura* ***acquisisca*** *il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando in ogni caso, le generalità dell'occupante;* ***verifichi*** *se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì* ***avvisare*** *il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte esecutata;*

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Le unità immobiliari risultano essere vuote, all'infuori dell'unità abitativa individuata al mapp. 139 sub. 3, come confermato durante il sopralluogo effettuato in data 09.09.2025 dal sig. [redacted].

E' comunque in atto un "contratto di locazione abitativa" per l'appartamento individuato al mapp. 139 sub. 3, di anni 6, dal 01.06.2025 al 31.05.2031, registrato all'Agenzia delle Entrate il 09.06.2025 al n. 3857/2025 serie 3T, non opponibile alla procedura, in quanto successivo alla data del Pignoramento in data 28.11.2024 (vedi all. H).

13. ***acquisisca*** *il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte esecutata;*

Non ricorre nel caso oggetto della presente alcuna assegnazione.

14. ***indichi*** *l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;* ***accerti*** *l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);* ***rilevi*** *l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Da quanto riportato dagli strumenti urbanistici, sussistono i seguenti vincoli a carico dei suddetti immobili:

- art. 4.3.11 aree agricole di valorizzazione e salvaguardia SA26.
- art. 4.2.1 rispetto stradale - fascia di rispetto dei nastri e incroci stradali
- art. 49 L.R. 56/1977 e s.m.i.

Esiste inoltre un atto di impegno, per *intervento edificatorio in zona agricola*, tra i sig.ri [redacted] e il Comune di Trecate, stipulato dal notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, relativo al Permesso di Costruire n. 141/2008 del 18.08.2008, intestataria [redacted] per costruzione nuova stalla e conversione in abitazione agricola di quella attuale edificio "A" (cfr allegato F8). L'atto di impegno stipulato anche per i propri eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, obbliga a mantenere la destinazione degli immobili oggetto di perizia al servizio dell'attività agricola. In caso di inosservanza degli impegni assunti i sottoscritti sig.ri [redacted] si impegnano a versare al Comune di Trecate una somma pari al doppio del

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

valore degli immobili, valutata dal Comune in base alla nuova destinazione, oltre alle sanzioni eventualmente previste da leggi urbanistiche statali e regionali vigenti.
Saranno in ogni caso dovuti gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativi alla nuova destinazione d'uso.

Da indicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate viene affermato che non esistono diritti demaniali o usi civici in tutto il Comune di Trecate.

15. ***indichi*** *i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

a) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);

Nessuno

b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Atto di impegno, per *intervento edificatorio in zona agricola*, tra i sig.ri [redacted] e il Comune di Trecate, stipulato dal notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc. 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858.

c) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

Non ricorre, nel caso oggetto della presente.

d) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.).

Nessuna

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

e) Difformità urbanistico-edilizie;

Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025 (vedi allegato E), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Trecate sono:

per il mapp. 139 sub. 2:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- il box sul lato est non è stato posizionato il portone di chiusura;
- all'interno sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord della stessa unità e i piani pavimento sono stati modificati in conseguenza agli interventi realizzati;
- inoltre sono state realizzate 2 finestre nel locale deposito attrezzi sul lato est.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 139 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud, con conseguente abbassamento della soletta.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud, con conseguente abbassamento della soletta.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 4:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- all'interno sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord della stessa unità e i piani pavimento sono stati modificati in conseguenza agli interventi realizzati;
- sul lato ovest è stata creata un'apertura con porta finestra a doppia anta;
- l'area destinata a deposito attrezzi è stata divisa con pareti in cartongesso, creando nuovi ambienti e un bagno, senza alcun permesso edilizio, opere che dovranno essere demolite in quanto non sanabili.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 5:

- la tettoia costruita a ridosso del magazzino sul lato est, risulta priva di permessi edilizi e dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria, il tutto come bene evidenziato nell'allegato G2.

per il mapp. 94 sub. 1:

- la tettoia con struttura portante in ferro e copertura in eternit o fibra di cemento, costruita tra la stalla e la tettoia aperta con struttura portante in ferro e copertura con pannelli sandwich, risulta priva di permessi edilizi e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria, tranne una piccola porzione che non avendo la distanza dal confine dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria di tutto, come bene evidenziato nell'allegato G3.

Le difformità, come evidenziate nell'allegato "G1", con riferimento al mapp. 139 sub. 2-3 e mapp. 140 sub. 3-4, risultano evidenti essere state realizzate durante la costruzione dell'edificio, dovranno comunque essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Euro 516,00 per ogni unità immobiliare (2 pratiche) oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria per ogni pratica, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.
Si stima una spesa per il mapp. 139 sub. 2-3 tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.
Si stima una spesa per il mapp. 140 sub. 3-4, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.
Si stima inoltre per il mapp. 140 sub.4 un costo della rimozione delle opere abusive realizzate in circa Euro 5.000,00.

Le difformità, di cui evidenziate nell'allegato "G2", mapp. 140 sub. 5, dovranno essere oggetto di demolizione.
Si stima una spesa di demolizione, in circa € 5.500,00 oltre IVA.

Le difformità, di cui evidenziate nell'allegato "G3", mapp. 94 sub. 1, dovranno essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.
Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00 oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.

Si stima una spesa per il mapp. 94 sub. 1, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.
Si stima una spesa per la piccola porzione da demolire, in circa € 3.000,00 oltre IVA.

Per tutte le pratiche edilizie da presentarsi, sia in sanatoria che non, poiché tutti gli interventi precedenti sono stati realizzati da imprenditore agricolo applicando le

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

norme previste dalla L.R. 56/77 e pertanto è stato effettuato atto di vincolo notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, di conseguenza andrà sempre rispettato quanto previsto nel citato atto per gli interventi ai suddetti immobili.

A seguito di incontro presso l'Ufficio Tecnico Comunale con il Responsabile di Servizio arch. Provasoli Silvana in data 10.10.2025, si è accertato:

- per quanto riguarda il map. 139 sub. 2-3 e mapp. 140 sub. 3-4, come indicato al punto 14) della presente relazione, e in modo particolare in riferimento all'atto notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, dovrà essere presa in considerazione, qualora l'acquisto avvenisse da parte di persona che non ha i requisiti di imprenditore agricolo, il versamento dei soli oneri di urbanizzazione a favore del Comune di Trecate, in quanto l'intervento effettuato ha sfruttato le norme previste dalla L.R. 56/77 del Piemonte per gli imprenditori agricoli, e quindi la gratuità dell'intervento. Di conseguenza, si stimano gli oneri di urbanizzazione in circa Euro 11.000,00 per ogni unità abitativa, che comunque non verranno detratti dal valore stimato, ma sono stati indicati nella presente a solo titolo informativo.

f) Difformità Catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva);

Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025 (vedi allegato E), sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.
Tali difformità consistono:
<u>per il mapp. 139 sub. 2:</u>

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- il box sul lato est non è stato chiuso;
- sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord dello stabile, in quanto le altezze interne sono minori di quanto indicato nella planimetria catastale.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

per il mapp. 139 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud.

per il mapp. 140 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud.

Si è provveduto ad effettuare una Variazione catastale sul mapp. 140 sub. 2, come da autorizzazione di Giudice in data 17.11.2025, per separare l'unità immobiliare dal magazzino, sopprimendo il sub. 2 e creando il sub. 4 per il deposito attrezzi al piano terra e il sub. 5 per il magazzino, necessaria alla suddivisione in lotti separati tra le unità immobiliari e le parti adibite ad azienda agricola, per la successiva vendita all'asta.

(Le sopra evidenziate difformità sono anche difformità urbanistiche, per cui si dovrà procedere alla Sanatoria prima di effettuare la modifica delle planimetrie catastali).

Si stima una spesa complessiva per il rifacimento delle planimetrie catastali, oltre diritti catastali e prestazioni professionali, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

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

a) *Iscrizioni ipotecarie*

- Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di Unione di Banche Italiane S.p.A. con sede a Bergamo, c.f. 03053920165, contro [redacted], quale terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale 2, in forza di atto a firma del notaio Salerno

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Gabriele del 11.09.2018 al n. Rep. 61519/18594, iscritto a Novara il 14.09.2018 ai nn. R.g. 13327 R.p. 1807, per un'ipoteca di Euro 1.500.000,00 di cui capitale per Euro 750.000,00 per la durata di 15.

b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- Atto Giudiziario derivante da Atto Esecutivo o cautelare con Verbale di Pignoramento immobili a favore di BPER Banca S.p.A., con sede a Modena, c.f. 01153230360, contro [redacted] per la quota intera, eseguito da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara, in data 28.11.2024 n. rep. 4329/2024, trascritto a Novara il 23.12.2024 ai nn. R.g. 19452 R.p. 14861.

c) Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).
N.B.: La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene.

Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025 (vedi allegato E), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra riportate, le difformità, tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Trecate sono:

<u>per il mapp. 139 sub. 2:</u>

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- il box sul lato est non è stato posizionato il portone di chiusura;
- all'interno sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord della stessa unità e i piani pavimento sono stati modificati in conseguenza agli interventi realizzati;
- inoltre sono state realizzate 2 finestre nel locale deposito attrezzi sul lato est.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

per il mapp. 139 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud, con conseguente abbassamento della soletta.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud, con conseguente abbassamento della soletta.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 4:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- all'interno sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord della stessa unità e i piani pavimento sono stati modificati in conseguenza agli interventi realizzati;
- sul lato ovest è stata creata un'apertura con porta finestra a doppia anta;
- l'area destinata a deposito attrezzi è stata divisa con pareti in cartongesso, creando nuovi ambienti e un bagno, senza alcun permesso edilizio, opere che dovranno essere demolite in quanto non sanabili.

il tutto come bene evidenziato nell'allegato G1.

per il mapp. 140 sub. 5:

- la tettoia costruita a ridosso del magazzino sul lato est, risulta priva di permessi edilizi e dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria, il tutto come bene evidenziato nell'allegato G2.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

per il mapp. 94 sub. 1:

- la tettoia con struttura portante in ferro e copertura in eternit o fibra di cemento, costruita tra la stalla e la tettoia aperta con struttura portante in ferro e copertura con pannelli sandwich, risulta priva di permessi edilizi e pertanto dovrà essere oggetto di sanatoria, tranne una piccola porzione che non avendo la distanza dal confine dovrà essere demolita, in quanto non sanabile nella situazione attuale, perché non risultano rispettate le distanze dai confini, ma qualora venisse acquistata dal mappale 141 potrebbe essere proposta la sanatoria di tutto, come bene evidenziato nell'allegato G3.

Le difformità, come evidenziate nell'allegato "G1", con riferimento al mapp. 139 sub. 2-3 e mapp. 140 sub. 3-4, risultano evidenti essere state realizzate durante la costruzione dell'edificio, dovranno comunque essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.

Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00 per ogni unità immobiliare (2 pratiche) oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria per ogni pratica, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.

Si stima una spesa per il mapp. 139 sub. 2-3 tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Si stima una spesa per il mapp. 140 sub. 3-4, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Si stima inoltre per il mapp. 140 sub.4 un costo della rimozione delle opere abusive realizzate in circa Euro 5.000,00.

Le difformità, di cui evidenziate nell'allegato "G2", mapp. 140 sub. 5, dovranno essere oggetto di demolizione.

Si stima una spesa di demolizione, in circa € 5.500,00 oltre IVA.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Le difformità, di cui evidenziate nell'allegato "G3", mapp. 94 sub. 1, dovranno essere oggetto di sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/01.
Sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecate, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di un P.d.C., come da art. 36bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali), comma 1 del D.P.R. 380/01 (testo unico edilizia), con il pagamento di una sanzione pari a Euro 516,00 oltre a Euro 150,00 per diritti di segreteria, senza nessuna variazione di destinazione d'uso, considerando che l'attuale è tutto di attività agricola.

Si stima una spesa per il mapp. 94 sub. 1, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.
Si stima una spesa per la piccola porzione da demolire, in circa € 3.000,00 oltre IVA.

Per tutte le pratiche edilizie da presentarsi, sia in sanatoria che non, poiché tutti gli interventi precedenti sono stati realizzati da imprenditore agricolo applicando le norme previste dalla L.R. 56/77 e pertanto è stato effettuato atto di vincolo notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, di conseguenza andrà sempre rispettato quanto previsto nel citato atto per gli interventi ai suddetti immobili.

A seguito di incontro presso l'Ufficio Tecnico Comunale con il Responsabile di Servizio arch. Provasoli Silvana in data 10.10.2025, si è accertato:

- per quanto riguarda il map. 139 sub. 2-3 e mapp. 140 sub. 3-4, come indicato al punto 14) della presente relazione, e in modo particolare in riferimento all'atto notaio Giovanni Baldi in data 21.07.2008 rep. 117287 racc, 26320, trascritto ai RR.II. di Novara in data 25.07.2008 R.G. 13828 R.P. 8858, dovrà essere presa in considerazione, qualora l'acquisto avvenisse da parte di persona che non ha i requisiti di imprenditore agricolo, il versamento dei soli oneri di urbanizzazione a favore del Comune di Trecate, in quanto l'intervento effettuato ha sfruttato le norme previste dalla L.R. 56/77 del Piemonte per gli imprenditori agricoli, e quindi la gratuità dell'intervento.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Di conseguenza, si stimano gli oneri di urbanizzazione in circa Euro 11.000,00 per ogni unità abitativa, che comunque non verranno detratti dal valore stimato, ma sono stati indicati nella presente a solo titolo informativo.

d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);

Nei sopralluoghi del 09.09.2025 e 07.10.2025 (vedi allegato E), sono state riscontrate difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nelle planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara.
Tali difformità consistono:

per il mapp. 139 sub. 2:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- il box sul lato est non è stato chiuso;
- sono stati realizzati 2 gradini che conducono dal deposito attrezzi alla parte nord dello stabile, in quanto le altezze interne sono minori di quanto indicato nella planimetria catastale.

per il mapp. 139 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 140;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud.

per il mapp. 140 sub. 3:

- la scala esterna che porta al primo piano è stata costruita a ridosso del confine col mapp. 139;
- sono stati realizzati 5 gradini che conducono al terrazzo coperto, sopra al box del piano terra, sito sul lato sud.

Si è provveduto ad effettuare una Variazione catastale sul mapp. 140 sub. 2, come da autorizzazione di Giudice in data 17.11.2025, per separare l'unità immobiliare dal

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

magazzino, sopprimendo il sub. 2 e creando il sub. 4 per il deposito attrezzi al piano terra e il sub. 5 per il magazzino, necessaria alla suddivisione in lotti separati tra le unità immobiliari e le parti adibite ad azienda agricola, per la successiva vendita all'asta.

(Le sopra evidenziate difformità sono anche difformità urbanistiche, per cui si dovrà procedere alla Sanatoria prima di effettuare la modifica delle planimetrie catastali).

Si stima una spesa complessiva per il rifacimento delle planimetrie catastali, oltre diritti catastali e prestazioni professionali, in circa € 2.000,00 oltre IVA e Cassa professionale.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

   Non esistono spese condominiali, in quanto gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio.

2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute*

   Non esistono spese condominiali, in quanto gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio.

3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

   Non esistono spese condominiali, in quanto gli immobili oggetto di esecuzione non fanno parte di un condominio.

4) *eventuali cause in corso*

   Non risultano cause in corso

5) *indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la*

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), nonché indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;

I proprietari nel ventennio sono:

Dal 19.05.2021 alla data odierna:

[redacted], proprietaria unica, in virtù di certificato di denunciata successione testamentaria, registrata all'Ufficio del registro di Novara in data 19/05/2021, al numero 197594/88888/21, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 27.05.2021 ai numeri 8660/6321, in morte di [redacted], deceduto in data 23.05.2020 (eredità devoluta per testamento pubblico ufficiale Notaio Roberto Franzo pubblicato il 25/06/2020, registrato il 26/06/2020, serie 1T, numero 006571 ufficio UT di Novara).

Dal 21.05.1992 al 19.05.2021:

[redacted], divenne proprietario per la quota di 1/1 in virtù di:

- atto di compravendita Notaio Bellezza Claudio di Novara del 21.05.1992 rep. 53884, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 04.06.1992 ai numeri 6877/5038 (quota di 1/3);

- atto di divisione Notaio Bellezza Claudio di Novara del 28.10.2005 rep. 92014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Novara in data 22.11.2005 ai numeri 24229/13017, da [redacted] (quota di 2/3).

16. ***determini il valore di mercato dei beni,*** *specificando le voci di cui all'art. 568, co. 2 c.p.c., valore già decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:*
a) lo stato di conservazione dell'immobile;
b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo vendita;

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

c) come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano strati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

Per la stima dei fabbricati si è ritenuto di procedere alla valutazione dei beni esecutati a valore di mercato in base alla superficie commerciale. Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

La valutazione in superficie è la stima che permette di valutare l'immobile per il suo valore di mercato, relativamente alla superficie lorda vendibile.

I parametri adottati per la valutazione dell'unità immobiliare sono stati i seguenti: ubicazione, superficie commerciale, consistenza volumetrica, vetustà, stato di conservazione, servizi e impianti, struttura, possibilità edificatoria in relazione allo strumento urbanistico.

Considerando la superficie commerciale del bene e tenendo conto dei parametri di riferimento adottati, che possono essere globalmente espressi con un coefficiente correttivo (CC) rispetto al valore di mercato (VM) e alla diversa destinazione delle varie parti dell'immobile, è possibile stimare il valore commerciale (VC) delle singole parti e il valore totale (VT) dei vari fabbricati come segue.

La stima viene effettuata prendendo come riferimento i dati recuperati da "Il borsino Immobiliare Novarese", oltre a indicazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona ed ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi a:

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

i valori indicati nel Borsino Immobiliare:

Comune: Trecate
Zona: Agricola verso i Comuni Di Novara, Garbagna, Sozzago, Cerano

la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - primo semestre 2025:

Comune: Trecate
fascia/zona: Extra Urbana / Agricola
Codice zona: R6
microzona catastale: ---.

i valori indicati nel sito internet Requot.com:

Comune: Trecate
fascia/zona: Agricola di contorno alla Periferica Residenziale Verso Romentino ed il Fiume Ticino
Codice zona: R3

LOTTO 1							
Cascina Bettolina snc - Foglio 14 mapp. 139, sub. 2 - 3							
Destinazione	**Superficie lorda (mq)**	**C.C.**	**Superficie equivalente (mq)**	**Quota di proprietà**	**V.M. Reale /potenziale**	**V.C. Valore Commerciale parziale**	**V.C. Valore Commerciale**
SUBALTERNO 2							€ 112.480,00
Locali piano terra, Box piano terra, Deposito automezzi piano terra	252,6	0,5	126,3	1/1	€ 800,00	€ 101.040,00	
Portico piano terra	57,2	0,25	14,30	1/1	€ 800,00	€ 11.440,00	
SUBALTERNO 3							€ 135.680,00
Appartamento piano primo	137,5	1	137,5	1/1	€ 800,00	€ 110.000,00	
Balcone e terrazzi	128,40	0,25	32,10	1/1	€ 800,00	€ 25.680,00	
	VALORE TOTALE						€ 248.160,00
	-- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:						- **49.632,00**
	VALORE FINALE						**€ 198.528,00**

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità urbanistico edilizie, evidenziate nei precedenti punti 10 e 15 e) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita del Lotto 1, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

- Spese per difformità edilizie : **€ 2.000,00**
- Spese per difformità catastali : **€ 1.4000,00**

Totale spese da decurtare Euro 3.400,00

Valore di Vendita: € 195.128,00

LOTTO 2							
Cascina Bettolina snc - Foglio 14 mapp. 140, sub. 3 - 4							
Destinazione	**Superficie lorda (mq)**	**C.C.**	**Superficie equivalente (mq)**	**Quota di proprietà**	**V.M. Reale /potenziale**	**V.C. Valore Commerciale parziale**	**V.C. Valore Commerciale**
SUBALTERNO 4							€ 77.330,00
Locali piano terra, Box piano terra, Deposito automezzi piano terra	252,6	0,5	126,3	1/1	€ 550,00	€ 69.465,00	
Portico piano terra	57,2	0,25	14,30	1/1	€ 550,00	€ 7.865,00	
SUBALTERNO 3							€ 93.280,00
Appartamento piano primo	137,5	1	137,5	1/1	€ 550,00	€ 75.625,00	
Balcone e terrazzi	128,40	0,25	32,10	1/1	€ 550,00	€ 17.655,00	
	VALORE TOTALE						€ 170.610,00
	-- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:						- **34.122,00**
	VALORE FINALE						**€ 136.488,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità urbanistico edilizie, evidenziate nei precedenti punti 10 e 15 e) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita del Lotto 2, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

- Spese per difformità edilizie : **€ 2.000,00**

- Rimozione opere abusive mapp. 140 sub. 4: **€ 5.000,00**

- Spese per difformità catastali : **€ 700,00**

Totale spese da decurtare Euro 7.700,00

Valore di Vendita: € 128.788,00

LOTTO 3							
Cascina Bettolina snc - Foglio 14 mapp. 140, sub. 5 - magazzino Foglio 14 mapp. 94 sub. 1 – capannone uso deposito-stalla Foglio 14 mapp. 131 – silos, vasca liquami							
Destinazione	**Superficie lorda (mq)**	**C.C.**	**Superficie equivalente (mq)**	**Quota di proprietà**	**V.M. Reale /potenziale**	**V.C. Valore Commerciale parziale**	**V.C. Valore Commerciale**
Foglio 14 mapp. 140, sub. 5 - magazzino							
Magazzino piano Terra	170,00	1	170,00	1/1	€ 100,00	€ 17.000,00	€ 31.240,00
Cassero lato sud	84,80	0,5	42,40	1/1	€ 100,00	€ 4.240,00	
Tettoia piano terra	200,00	0,5	100,00	1/1	€ 100,00	€ 10.000,00	
Foglio 14 mapp. 94 sub. 1 - stalle							
Stalla piano Terra	1.190,00	1	1.190,00	1/1	€ 100,00	€ 119.000,00	€ 174.800,00
Tettoia piano terra	570,00	0,5	285,00	1/1	€ 100,00	€ 28.500,00	
Tettoia 2008 piano terra	546,00	0,5	273,00	1/1	€ 100,00	€ 27.300,00	
Foglio 14 mapp. 131 – silos, vasca liquami							
Vasca Liquami piano Terra	530,00	0,3	159,00	1/1	€ 100,00	€ 15.900,00	€ 47.250,00
Trincea foraggi piano terra	645,00	0,3	193,50	1/1	€ 100,00	€ 19.350,00	
Pavimentazione cls per deposito trinciato	400,00	0,3	120,00	1/1	€ 100,00	€ 12.000,00	
	VALORE TOTALE						€ 253.290,00
	-- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:						- **50.658,00**
	VALORE FINALE						**€ 202.632,00**

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità urbanistico edilizie, evidenziate nei precedenti punti 10 e 15 e) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita del Lotto 3, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

- Spese per difformità edilizie mapp. 94 sub. 1 : **€ 2.000,00**
- Rimozione opere abusive mapp. 94 sub. 1: **€ 3.000,00**
- Rimozione opere abusive mapp. 140 sub. 5: **€ 5.500,00**

Totale spese da decurtare Euro 10.500,00

Valore di Vendita: € 192.132,00

Riepilogo Finale dei Lotti in Vendita

LOTTO 1	*Valore di vendita arrotondato*	*Euro 195.000,00*
LOTTO 2	*Valore di vendita arrotondato*	*Euro 128.700,00*
LOTTO 3	*Valore di vendita arrotondato*	*Euro 192.000,00*

17. ***fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola quota****, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

Il pignoramento colpisce la quota intera.

18. *Dica infine se sussistono i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.).*

Dalle verifiche ipotecarie, l'immobile oggetto della precedente procedura, con riferimento all'art. 1 commi 376 – 377- 378 – 379 della Legge di bilancio 178/2020, non conseguono i presupposti di nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647

esecutive immobiliari e concorsuali in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. A)
- Estratto di mappa N.C.T. (all. B)
- Visure catastali (all. C1 – C2)
- Planimetrie catastali (all. D1 - D2)
- Verbale di sopralluogo (all. E)
- Pratiche Comunali (all. da F1 a F12)
- Difformità edilizie (all. G1-G2-G3)
- Contratto di Locazione (all. H)

IL PERITO

Geom. Alberto Tosi

Comignago, 14.01.2026

Firmato Da: TOSI ALBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 50de34593abdb67e205e568fed40b647