



---

**TRIBUNALE DI NOVARA  
SEZIONE CIVILE**

**Volontaria Giurisdizione**

N. Gen. Rep. [REDACTED]

**Giudice Dott. Tritta Nicola**

**PERIZIA DI STIMA**

*Tecnico incaricato: Ing. MAURO DEJANA  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1126  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. CTU 73  
C.F. DJNMRA62E19G478P- P.Iva 01320470030*

*con studio in Novara (Novara) VIA EDOARDO CHINOTTO 25 telefono: 0321331090  
email: [dejana\\_ing@inwind.it](mailto:dejana_ing@inwind.it) pec: [mauro.dejana@ingpec.eu](mailto:mauro.dejana@ingpec.eu)*

## **INDICE**

1	Premesse .....	3
1.1	Verifica della documentazione presente nel fascicolo .....	3
1.2	Accertamento tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel fascicolo .....	3
1.3	Indicazioni sull'eventuale vendita del compendio immobiliare .....	3
2	Descrizione sommaria della zona .....	3
2.1	Caratteristiche della zona .....	3
2.2	Collegamenti pubblici .....	3
3	Contesto urbanistico .....	4
3.1	Norme tecniche ed indici urbanistici .....	4
4	Vincoli ed oneri giuridici .....	7
4.1	Iscrizioni ipotecarie .....	7
4.2	Altre trascrizioni .....	7
A.1	Identificazione del lotto .....	8
A.2	Stato di possesso e occupazione degli immobili .....	8
A.2.1	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia .....	8
A.2.2	Giudizio di conformità catastale .....	8
A.3	Vincoli ed oneri giuridici .....	9
A.4	Pratiche edilizie .....	9
A.5	Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza .....	9
A.6	Altre informazioni .....	9
A.7	Descrizione del bene immobile .....	10
A.8	Stima del valore di mercato .....	11
5	B.1 Identificazione del lotto .....	12
B.2	Stato di possesso e occupazione degli immobili .....	12
B.2.1	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia .....	12
B.2.2	Giudizio di conformità catastale .....	12
B.3	Vincoli ed oneri giuridici .....	12
B.4	Pratiche edilizie .....	13
B.5	Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza .....	13
B.6	Altre informazioni per l'acquirente .....	13
B.7	Descrizione del bene immobile .....	13
B.8	Stima del valore di mercato .....	14
C.1	Identificazione del lotto .....	16
C.2	Stato di possesso e occupazione degli immobili .....	16
C.2.1	Giudizio di conformità urbanistico-edilizia .....	16
C.2.2	Giudizio di conformità catastale .....	16
C.3	Vincoli ed oneri giuridici .....	16
C.4	Pratiche edilizie .....	16
C.5	Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza .....	16
C.6	Altre informazioni per l'acquirente .....	17
C.7	Descrizione del bene immobile .....	17
C.8	Stima del valore di mercato .....	18

# 1 Premesse

## 1.1 Verifica della documentazione presente nel fascicolo

Nel fascicolo è presente la documentazione per procedere alla valutazione del compendio immobiliare tra cui la documentazione catastale.

## 1.2 Accertamento tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel fascicolo

Relativamente all'identificazione catastale i beni (foglio, particella e subalterni) risultano identificati in modo univoco.

## 1.3 Indicazioni sull'eventuale vendita del compendio immobiliare

Nel compendio sono presenti tre immobili:

N	FG		MAPP	SUB.	CAT	VANI/SUP.	TIPOLOGIA	PROPRIETÀ
█	█		█	█	█	█	█	█
█	█		█	█	█	█	█	█
█	█		█	█	█	█	█	█

Nella presente relazione è stata valutata ogni singola unità definendo un lotto a sé stante per ogni immobile oggetto di una eventuale vendita. **Per motivi di opportunità le unità 1 e 3 (bar ed autorimessa inserite sullo stesso fabbricato) sarebbe preferibile riunirle in un unico lotto trattandosi peraltro di proprietà parziali del defunto.**

# 2 Descrizione sommaria della zona

## 2.1 Caratteristiche della zona

Gli immobili sono ubicati nel Comune di █ in █ in una zona a carattere residenziale e commerciale in area semicentrale. I servizi offerti dalla zona sono molteplici, tra i quali: asilo, scuola materna, negozi al dettaglio, supermercati e campo sportivo.

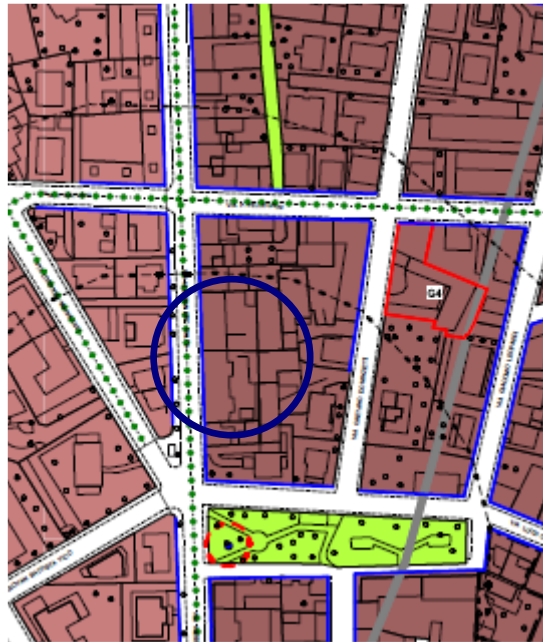
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 2.2 Collegamenti pubblici

Aeroporto Milano Malpensa	43,36 km
Porto di Genova	159,67 km
Tangenziale di Novara	4,13 km
Autostrada A4	11,8 km
Stazione ferroviaria	3 km
Autobus	0,950 m

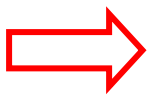
### 3 Contesto urbanistico

#### 3.1 Norme tecniche ed indici urbanistici



Estratto di Piano Regolatore – Comune di [REDACTED] – Foglio [REDACTED] – PRG 2018

#### AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE



	Tessuto Urbano esistente 3	Art. 10.3/4/5 Art. 11.12.a Art. 16.1.a Art. 16.2.a/b/g Art. 16.3/4/5 Art. 26.2
	Tessuto Urbano esistente 2,5	Art. 10.3/4/5 Art. 11.12.a Art. 16.1.a Art. 16.2.a/b/g Art. 16.3/4/5 Art. 26.2
	Tessuto Urbano esistente 2	Art. 10.3/4/5 Art. 11.12.a Art. 16.1.a Art. 16.2.a/b/g Art. 16.3/4/5 Art. 26.2
	Tessuto Urbano esistente 1,5	Art. 10.3/4/5 Art. 11.12.a Art. 16.1.a Art. 16.2.a/b/g Art. 16.3/4/5 Art. 26.2

Legenda di Piano Regolatore

**Norme tecniche ed indici urbanistici:***Art. 10 - Cessioni di aree e realizzazioni di standard pubblici o pertinenziali*

10.3. A specificazione delle disposizioni di legge vigenti e fatte salve normative puntuali contenute nelle schede di cui agli artt. 18 e 20, per la cessione delle aree per servizi valgono le seguenti prescrizioni con riferimento all'elenco di cui al comma precedente: a) le aree per parcheggi devono essere cedute nella dimensione prevista dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza di questa, in misura non inferiore agli standard prescritti ai successivi commi 4 e 5 e, in quest'ultima misura, realizzate secondo le indicazioni di cui all'art. 21. Nel caso di interventi non soggetti a SUE o IEU, è consentita la monetizzazione corrispettiva di cessione e realizzazione qualora ricorra almeno una delle seguenti situazioni: - l'area da cedere risulti inferiore a mq 100, - l'intervento sia ubicato nel territorio rurale o nei Centri Storici o riguardi edifici che il piano assoggetta ad interventi dei gruppi 1, 2, 3 dell'art. 12.2, - 13 - - la configurazione dell'area di intervento impedisca la localizzazione di zone a parcheggio con diretta accessibilità pubblica. Lo standard di parcheggio può essere realizzato anche su più piani, interrati o in elevazione, purché ne sia assicurata una effettiva e funzionale accessibilità pubblica, fermo restando che tali strutture non costituiscono volume o SUL ai fini del calcolo della capacità insediativa del lotto di pertinenza LP. b) le aree per le attrezzature e il verde pubblico e verde attrezzato per lo sport devono essere cedute nella misura indicata dalle tavole di Piano nell'area oggetto di intervento o, in assenza o insufficienza di questa, in misura non inferiore a quella prescritta ai successivi commi o, per aree ed ambiti specifici, agli artt. 18 e 20. È consentita in tutto o in parte, la cessione a distanza o la monetizzazione, ove e per quanto le tavole di Piano non prevedano all'interno dell'ambito dell'intervento aree per tali destinazioni; c) le aree per attrezzature di interesse generale, devono essere cedute nella misura prevista dalle tavole di Piano all'interno dell'ambito di intervento, o stabilita dalle presenti norme.

10.4. Lo standard minimo di aree da cedere per ogni abitante insediabile (art. 11.1), fatte salve maggiori previsioni delle tavole di piano, è così stabilito: I. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16, non soggetti a SUE o IEU, e 19.2: a) aree per parcheggi = mq 3,5 b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 11,5 II. Aree degli ambiti di cui agli artt. 15, 16 e 19.5, soggette a SUE o IEU: a) aree per parcheggi = mq 3,5 b) aree per attrezzature e verde pubblico e verde attrezzato per lo sport = mq 21,5 III. Aree degli ambiti di cui agli artt. 18 e 20: secondo le regole perequative stabilite all'art. 20, o più specifiche disposizioni precisate nelle schede di ambito.

10.5. Gli standard minimi da cedere per usi commerciali e direzionali sono stabiliti all'art. 21 della L.R. 56/77, con le specificazioni di cui ai criteri di pianificazione commerciale approvati e vigenti, nonché alla normativa vigente in materia di esercizi commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande.

*11.12 Applicazione del rapporto di copertura*

11.12.a. Il rapporto di copertura (come definito dal Regolamento Edilizio) massimo ammesso salvo diverse specifiche prescrizioni di ambito, è il seguente: - per le aree classificate come tessuto urbano, pari a venti volte l'indice di densità edilizia fondiaria (IF x 20) con un minimo comunque consentito del 40% - per le aree classificate come tessuto produttivo, pari al 70% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza per i lotti già edificati, pari al 50% per le aree di completamento e di nuovo impianto.

*Art. 16 - Ambiti di riqualificazione urbana (U)*

16.2 b, Nel caso di aree del tessuto urbano esistente, già edificate alla data di adozione del progetto preliminare del Piano con volumi in eccedenza rispetto a quelli risultanti dalla applicazione degli indici sopra stabiliti, è sempre consentito il mantenimento della superficie utile lorda preesistente; è consentito inoltre il superamento di tale superficie qualora il volume risultante dall'intervento rispetti entrambe le seguenti condizioni:

- non superiori di oltre un terzo quello ammissibile dalla applicazione degli indici di ambito;
- sia contenuto in un valore risultante dalla somma della metà del volume in eccedenza e del volume ammissibile dalla applicazione degli indici di ambito.”

g, gli edifici produttivi esistenti in aree classificate come tessuto urbano esistente non soggette a SUE o IEU, in attesa della loro trasformazione agli usi previsti dal piano, potranno essere mantenute ed ampliate applicando gli indici e parametri delle aree produttive a condizione che l'ampliamento riguardi le attività in essere e che esse risultino compatibili con il tessuto urbano circostante ai sensi delle disposizioni vigenti in materia ambientale. Le

nuove superfici utili e volumi così realizzati non potranno comunque essere utilizzati per l'applicazione di quanto stabilito al precedente punto b.

16.3. Le modalità di intervento ammesse sono quelle dell'intervento diretto, fatta eccezione per le aree sottoposte a SUE o IEU con apposite delimitazioni nelle tavole di Piano.

16.4. La realizzazione di nuovi edifici per gli usi B e C2 e le trasformazioni da C1.3, C3 e D1. agli altri usi ammessi in Mix R sono soggetti a SUE o IEU che devono garantire, ovunque occorrono, le seguenti prestazioni: a, adeguamento delle dotazioni di servizi rispetto al fabbisogno pregresso, con particolare riguardo ai parcheggi e al verde pubblico b, miglioramento della funzionalità delle reti infrastrutturali con particolare riguardo alle caratteristiche ed attrezzature della viabilità e al sistema fognario c, miglioramento della configurazione e della fruibilità dello spazio pubblico d, valorizzazione dei beni culturali, ambientali e di testimonianza dello sviluppo urbano e, rilocalizzazione delle attività incompatibili con le destinazioni d'uso stabilite dal Piano.

16.5. I volumi risultanti dalla applicazione degli indici di cui al comma 2 lettera a) potranno essere trasferiti in tutto o in parte nei casi e con le prescrizioni di cui all'art. 26.2.

*Art. 26 Valorizzazione e recupero del paesaggio urbano*

26.2. Nel tessuto urbano, sugli allineamenti esistenti e previsti lungo gli assi degli addensamenti commerciali individuati nell'allegato 1 alle presenti norme, e sui fronti prospicienti i luoghi centrali soggetti ai "progetti di luogo" individuati nelle tavole di piano, è ammesso il completamento e rafforzamento del fronte edificato lungo gli allineamenti esistenti e previsti. A questo scopo si applicano le seguenti norme, nel rispetto comunque dei tipi di intervento prescritti per ciascun edificio: - 78 - a, sono ammessi interventi di ampliamento, sopraelevazione o di sostituzione vincolata alle tipologie tradizionali (in linea o a corte con continuità del fronte lungo strada), con possibilità di trasferimento della capacità edificatoria - trascritto ai Registri Immobiliari - da immobili liberi o liberati nel raggio di m.250, che siano utilizzati per parcheggio, b, in caso di sopraelevazione l'altezza di cui all'art. 16.2 può essere superata per giungere in allineamento di cornicione dell'edificio contermina; c, non sono ammessi allineamenti dei fronti o distanze tra edifici diverse da quelle prevalenti lungo l'asse o comunque nel fronte preesistente, salvo il caso di diversi assetti definiti in specifici SUE entro i quali sia dimostrato il migliore effetto di insieme dell'intero asse. d, tutti gli interventi devono contribuire al recupero di un assetto d'insieme omogeneo del fronte, con riferimento ai caratteri tipologici di facciata degli edifici di primo impianto della strada, quanto ad altezza, morfologia dei tetti, modello compositivo di facciata, tipo di sporti e di allestimento del piano terreno, e, sono in ogni caso da evitare (e da riportare a coerenza architettonica se esistenti) gli elementi del prospetto che alterano l'assetto complessivo del fronte, risultanti da frontespizi ciechi, sporti, colori, rivestimenti, bucatore del piano terreno incongrue con le tipologie e le modalità di trattamento del contesto.

## 4 Vincoli ed oneri giuridici

### 4.1 Iscrizioni ipotecarie

- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di [REDACTED] servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a seguito di atto amministrativo in data [REDACTED] repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED], valore euro [REDACTED] a garanzia di una somma ipotecata di euro [REDACTED] contro [REDACTED], ed iscritta sul fabbricato identificato al NCT al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. [REDACTED]. Relativamente a questa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] è stata presentata un'annotazione relativa alla **cancellazione totale dell'ipoteca**.
- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di [REDACTED] servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], a garanzia di mutuo condizionato, contratto con atto a rogito Notaio [REDACTED] stipulato in data [REDACTED] repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED], valore iscrizione euro [REDACTED] a garanzia di una somma mutuata di euro [REDACTED], durata decennale, contro [REDACTED], ed iscritta sull'unità immobiliare identificata al NCT al **foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub [REDACTED]**.

### 4.2 Altre trascrizioni

- **Accettazione tacita di eredità.** Iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di [REDACTED] servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] ai nn [REDACTED], da parte del [REDACTED] con atto stipulato in data [REDACTED] repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], e relativa alle unità immobiliari esistenti al NCT al foglio [REDACTED] mappali [REDACTED] e [REDACTED] subalterni [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di [REDACTED].
- **Divisione tra vivi.** Iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di [REDACTED] servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], da parte del [REDACTED] con atto stipulato in data [REDACTED] repertorio [REDACTED], e relativa alla unità immobiliare identificata al NCT al **foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED]** a favore [REDACTED] e contro [REDACTED].
- **Rinuncia a eredità** iscritta presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di [REDACTED] servizio di pubblicità immobiliare in data [REDACTED] ai nn [REDACTED] seguito di atto amministrativo in data [REDACTED] repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], ed iscritta sulle unità immobiliari esistenti al **NCT al foglio [REDACTED] mappali [REDACTED] e 24**.

**LOTTO 1**  
**UNITÀ COMMERCIALE - FG [REDACTED] MAPP [REDACTED] SUB [REDACTED]****A.1 Identificazione del lotto**

Il bene in oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] ed è costituito da:

- *esercizio commerciale posto al piano terra composto da: sala clienti e bancone, un servizio igienico per i clienti, un servizio igienico per i dipendenti e una cucina. Il bar sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa 110 mq. **Coerenze:** l'esercizio commerciale confina a sud con l'androne carraio e il vano scala, a nord con un'altra unità immobiliare (mapp. [REDACTED]), ad ovest con strada pubblica (Via [REDACTED]) e a est con cortile interno comune.*

L'unità è identificata al catasto NCEU nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED], categoria [REDACTED] ([REDACTED]), classe [REDACTED], superficie catastale 103 mq, posto al piano terra, rendita [REDACTED] euro.

**A.2 Stato di possesso e occupazione dell'immobile**

L'immobile risulta essere di proprietà di:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] deceduto il [REDACTED] CF: [REDACTED] quota [REDACTED]
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] CF: [REDACTED] quota [REDACTED]

Durante il sopralluogo di rilievo l'unità commerciale è risultata **non occupata**.

**A.2.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia**

**GIUDIZIO NEGATIVO:** In seguito all'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di [REDACTED] ed il sopralluogo all'immobile si è constatato che **l'unità commerciale non è coerente con quanto depositato**. Le differenze riguardano la forma dell'immobile, l'accesso alla unità e le dimensioni delle vetrine verso strada. Occorrerà provvedere alla presentazione di una Cila in sanatoria con sanzione amministrativa di € 1.548,00 e € 2.000,00 come parcella per il tecnico (al lordo dei contributi previdenziali e dell'IVA). Successivamente si dovrà procedere con la segnalazione certificata di agibilità in quanto l'unità immobiliare né è sprovvista con un ulteriore costo di circa € 1.500 come parcella.

**A.2.2 Giudizio di conformità catastale**

**GIUDIZIO NEGATIVO:** Le unità immobiliari non risultano corrispondenti con le planimetrie catastali in quanto queste ultime non riportano il servizio igienico per i clienti. Occorre prevedere il deposito di una variazione docfa del costo di € 50,00 per oneri catastali e € 850,00 per il tecnico redattore.



### A.3 Vincoli ed oneri giuridici

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno

### A.4 Pratiche edilizie

- **Segnalazione certificata di inizio attività:** [REDACTED]  
a nome [REDACTED] per diversa distribuzione degli spazi interni con costruzione del bagno per i clienti. Professionista Geom. [REDACTED]. Per l'unità commerciale **non risulta presente nessun certificato di agibilità a seguito dei lavori.**
- **Licenza edilizia n°** [REDACTED] relativa alla realizzazione dell'intero immobile. I lavori sono iniziati in data [REDACTED] e terminati nel maggio [REDACTED]. Agli atti risulta rilasciata dichiarazione di agibilità dell'intero fabbricato prot. [REDACTED] del [REDACTED]

### A.5 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

<p><b>Proprietari attuali</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dal [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED]</li> </ul>
<p><b>Proprietari precedenti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Fino al [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] fino al [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per [REDACTED] fino al [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] fino al [REDACTED]</li> </ul>

### A.6 Altre informazioni

Le spese condominiali per la gestione [REDACTED] sono pari a € [REDACTED] annui ma si riferiscono all'unità vuota e quindi non comprendono le spese di consumo (quota variabile del riscaldamento, consumi acqua potabile, ecc). Prendendo come riferimento un'altra unità dello stesso condominio si può stimare una quota aggiuntiva di circa € [REDACTED] annui.

La documentazione trasmessa dall'amministratore Geom [REDACTED] ed allegata alla presente perizia riporta un saldo negativo di € [REDACTED] dell'esercizio [REDACTED] e ad oggi le rate scadute ammontano a € [REDACTED] relative sia all'unità 1 che all'unità 3 (autorimessa).

Il condominio risulta in possesso della dichiarazione di conformità degli impianti elettrici delle parti comuni e dell'attestazione di conformità antincendio per la centrale termica.

Per quanto rilevato nel sopralluogo e per quanto visibile **non si riscontrano situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili**, né presenza di rifiuti. Poiché l'unità immobiliare di

competenza della procedura risulta in pro quota, a seguito delle verifiche effettuate e del sopralluogo questa risulta **DIVISIBILE IN DUE UNITA' EQUIVALENTI** con le seguenti limitazioni:

- le unità derivate, nel mantenimento della destinazione commerciale, non potranno più essere adibite a bar senza l'esecuzione di opere edilizie di significativa entità (aumento dei servizi igienici).

In prima approssimazione si può stimare un costo relativo alle opere di divisione e alle spese tecniche di circa € [REDACTED] con una incidenza del [REDACTED] sul valore attuale del bene.

## A.7 Descrizione del bene immobile

L'unità è identificata al catasto NCEU nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED], categoria [REDACTED], classe [REDACTED], consistenza [REDACTED] mq, superficie catastale [REDACTED] mq, posto al piano terra, rendita [REDACTED] euro.

- Altezza netta interna dell'esercizio commerciale: 3,05 m

SUPERFICI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
SALA CLIENTI E BANCONE	Sup. reale lorda	86,07	1,00	86,07
BAGNO DIPENDENTI	Sup. reale lorda	4,18	1,00	4,18
BAGNO CLIENTI	Sup. reale lorda	8,70	1,00	8,7
CUCINA	Sup. reale lorda	11,89	1,00	11,89
<b>Superficie reale lorda totale</b>		<b>110,84</b>		<b>110,84</b>

### ESERCIZIO COMMERCIALE: Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

*Scale:* - comune  
tipologia: a doppia rampa, materiale: struttura serizzo, ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: buone.

*Strutture verticali:*  
materiale: c.a. - muratura, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*  
tipologia: a doppio battente con avvolgibile, materiale: legno, condizioni: sufficienti  
vetro singolo

*Infissi interni:*  
tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

*Pavim. Interna:*  
materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.

*Rivestimenti:*  
ubicazione: bagni e cucina, materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: sufficienti

*Portone di ingresso:*  
tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Elettrico:*  
tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone

*Citofonico:*  
tipologia: audio, condizioni: buone

*Gas:*  
tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone

*Termico:*  
tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: sufficienti

*Idrico sanitario:*  
tipologia: incassata, alimentazione: centralizzata, rete di distribuzione: tubazioni in pEX, sanitari: in ceramica

*Antifurto*  
Tipologia: sensori di presenza

## A.8 Stima del valore di mercato

### Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di [REDACTED] in cui è ubicato l'immobile (codice zona [REDACTED]);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, disponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **1030,00 €/mq**

### Fonti di informazione

Catasto di [REDACTED], Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED], ufficio tecnico di [REDACTED], banca dati delle quotazioni immobiliari di [REDACTED].

### Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

### ESERCIZIO COMMERCIALE

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
SALA CLIENTI E BANCONE	Sup. equivalente	86,07	1 030,00 €	88 652,10 €
BAGNO DIPENDENTI	Sup. equivalente	4,18	1 030,00 €	4 305,40 €
BAGNO CLIENTI	Sup. equivalente	8,70	1 030,00 €	8 961,00 €
CUCINA	Sup. equivalente	11,89	1 030,00 €	12 246,70 €
<b>Superficie equivalente totale</b>		<b>110,84</b>		<b>114.165,20 €</b>

### Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>5.948,00 €</b>
Spese ripristino stato dei luoghi	<b>0,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>0,00 €</b>
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni	<b>0,00 €</b>

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>108.217,20 €</b>
--	---------------------

**LOTTO 2**  
**UNITÀ RESIDENZIALE - FG [REDACTED] MAPP [REDACTED] SUB [REDACTED]**

## 5 B.1 Identificazione del lotto

Il bene in oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] ed è costituito da:

*Appartamento posto al piano terra composto da: soggiorno, cucina, un servizio igienico con antibagno, e due camere. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa 114 mq. Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina al piano interrato. **Coerenze:** l'appartamento confina a nord con altra proprietà (mapp. [REDACTED]), a sud con il passo carraio comune, a ovest con la strada pubblica (Via [REDACTED]) e a est con il cortile comune. La cantina confina a nord con altra proprietà (mapp. [REDACTED]), a sud con altra proprietà (mapp. [REDACTED]) e a est con il cortile interno.*

L'unità è identificata al catasto NCEU nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED] categoria [REDACTED], classe [REDACTED], vani [REDACTED] superficie catastale 123 mq (Totale escluse aree scoperte 123 mq), posto al piano terra, rendita [REDACTED] euro.

## B.2 Stato di possesso e occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere di proprietà per la quota di [REDACTED] di:

- [REDACTED].

Durante il sopralluogo di rilievo l'unità abitativa è **risultata occupata dalla** [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e convivente con il defunto a far data dal [REDACTED]. La Sig.ra non ha fornito indicazioni né copia di eventuali contratti di affitto dell'immobile.

### B.2.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

**GIUDIZIO POSITIVO:** In seguito all'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di [REDACTED] ed il sopralluogo all'immobile si è constatato che l'appartamento corrisponde alla documentazione depositata.

### B.2.2 Giudizio di conformità catastale

**GIUDIZIO NEGATIVO:** A seguito della D.I.A prot. [REDACTED] del [REDACTED] è stata chiusa la vetrina sulla strada realizzando una finestra tre ante ma tale modifica non risulta nella documentazione catastale. Occorre prevedere il deposito di una variazione docfa del costo di € 50,00 per oneri catastali e € 550,00 per il tecnico redattore.

## B.3 Vincoli ed oneri giuridici

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno

## B.4 Pratiche edilizie

- **Denuncia di inizio attività prot. [REDACTED] del [REDACTED]** a nome di [REDACTED] per “chiusura parziale vetrina esistente e realizzazione di nuova finestra” a firma del tecnico Geom. [REDACTED]. Presso gli uffici comunali non sono state rintracciate le licenze relative alla costruzione dell'intero fabbricato attualmente costituito da due unità immobiliari né la documentazione attestante l'agibilità dell'immobile.

## B.5 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

### Proprietaria attuale:

- Dal [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - deceduto

### Proprietari precedenti:

- Dal [REDACTED] fino al [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], a seguito di atto pubblico del [REDACTED] Nota del [REDACTED] Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: [REDACTED] Sede: [REDACTED] - [REDACTED] );
- Dal [REDACTED] fino al [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] a seguito DENUNZIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del [REDACTED] protocollo n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED] Registrazione: [REDACTED] Volume: [REDACTED] n: [REDACTED] del [REDACTED] (n. [REDACTED])

## B.6 Altre informazioni

- Spese condominiali: importo medio annuo	---
<b>TOTALE SPESE</b>	<b>0,00</b>

Non è costituito condominio. Esistono delle parti comuni (androne carraio e pedonale - mapp [REDACTED] sub. [REDACTED]) le cui spese vengono suddivise tra le due proprietà.

Per quanto rilevato nel sopralluogo e per quanto visibile **non si riscontrano situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili,**

## B.7 Descrizione del bene immobile

L'immobile è ubicato nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED] ed è costituito da:

*Appartamento posto al piano terra composto da: soggiorno, cucina, un servizio igienico con antibagno, e due camere. L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa 114 mq. Fa parte dell'unità immobiliare anche una cantina al piano interrato. **Coerenze:** l'appartamento confina a nord con altra proprietà (mapp [REDACTED]), a sud con il passo carraio comune, a ovest con la strada pubblica (Via [REDACTED]) e a est con il cortile comune. La cantina confina a nord con altra proprietà (mapp. [REDACTED]), a sud con altra proprietà (mapp. [REDACTED] e a est con il cortile interno.*

- Altezza netta interna appartamento: 3,43 m – Altezza netta interna cantina : 2,26 m.

SUPERFICI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CUCINA	Sup. reale lorda	19,85	1,00	19,85
SALOTTO	Sup. reale lorda	20,00	1,00	20,00
CAMERA 1	Sup. reale lorda	17,14	1,00	17,14
CAMERA 2	Sup. reale lorda	24,01	1,00	24,01
BAGNO+ANTIBAGNO	Sup. reale lorda	10,14	1,00	10,14
CANTINA	Sup. reale lorda	117,42	0,20	23,48
<b>Superficie reale lorda totale</b>		<b>208,56</b>		<b>114,62</b>

#### APPARTAMENTO: Caratteristiche descrittive

##### Caratteristiche strutturali:

*Scale:* - dal piano rialzato al cantinato  
tipologia: rampa unica, materiale: struttura calcestruzzo, ubicazione: esterna, servoscala: non presente condizioni: scarse

*Strutture verticali:* materiale: c.a. - muratura, condizioni: buone.

##### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane e inferriate, materiale protezione: legno e ferro battuto, condizioni: buone ; vetri doppi vetrocamera

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone

*Pavim. Interna:* APPARTAMENTO materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
CANTINA materiale: battuto di cemento, condizioni: scarse.

*Rivestimenti:* BAGNO E CUCINA , materiale: piastrelle di ceramica, h 2,00 m, condizioni: buone

*Portone di ingresso:* tipologia: anta doppia a battente, materiale: legno e vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti

##### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficiente

*Citofonico:* tipologia: audio, condizioni: sufficienti

*Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: sufficienti

*Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficiente

*Idrico sanitario:* tipologia : incassata, alimentazione : autonoma, rete di distribuzione : tubazioni in ferro , sanitari : in ceramica

## B.8 Stima del valore di mercato

#### Criterio di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di [REDACTED] in cui è ubicato l'immobile (codice zona [REDACTED]);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);

- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, disponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **755,00 €/mq**

#### Fonti di informazione

Catasto di [REDACTED], Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED], ufficio tecnico di [REDACTED], banca dati delle quotazioni immobiliari di [REDACTED].

#### Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
CUCINA	Sup. equivalente	19,85	755,00 €	14 986,75 €
SALOTTO	Sup. equivalente	20,00	755,00 €	15 100,00 €
CAMERA 1	Sup. equivalente	17,14	755,00 €	12 940,70 €
CAMERA 2	Sup. equivalente	24,01	755,00 €	18 127,55 €
BAGNO+ANTIBAGNO	Sup. equivalente	10,14	755,00 €	7 655,70 €
CANTINA	Sup. equivalente	23,48	755,00 €	17 730,42 €
<b>Superficie equivalente totale</b>		<b>114,62</b>		<b>86 541,12 €</b>

#### Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>600,00 €</b>
Spese ripristino stato dei luoghi	<b>0,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>0,00 €</b>
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni	<b>0,00 €</b>

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	<b>85 941,12 €</b>
--	--------------------

**LOTTO 3**  
**AUTORIMESSA - FG [REDACTED] MAPP [REDACTED] SUB [REDACTED]**

## C.1 Identificazione del lotto

Il bene in oggetto della valutazione è ubicato nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] ed è costituito da *Autorimessa posto al piano interrato. L'autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa 3,89 mq. Coerenze: l'autorimessa confina a nord con altra proprietà, a sud con il corridoio comune, a ovest con il corridoio comune e a est con il cortile interno.*

L'unità è identificata al catasto NCEU nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED] al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED], categoria [REDACTED], classe [REDACTED], consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, posto al piano interrato, rendita [REDACTED] euro.

## C.2 Stato di possesso e occupazione dell'immobile

L'immobile risulta essere di proprietà di:

- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ) deceduto il [REDACTED] CF: [REDACTED] quota [REDACTED]
- [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ) CF: [REDACTED] quota [REDACTED]

Durante il sopralluogo di rilievo l'autorimessa è risultata occupata da materiale sparso.

### C.2.1 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

**GIUDIZIO POSITIVO:** In seguito all'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di [REDACTED] ed il sopralluogo all'immobile si è constatato che lo stato dei luoghi è conforme a quanto depositato agli atti.

### C.2.2 Giudizio di conformità catastale

**GIUDIZIO POSITIVO:** L'unità immobiliare risulta corrispondente con le planimetrie catastali.

## C.3 Vincoli ed oneri giuridici

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: Nessuno
- Altri pesi o limitazioni d'uso: Nessuno

## C.4 Pratiche edilizie

- **Licenza edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED]** relativa alla realizzazione dell'intero immobile. I lavori sono iniziati in data [REDACTED] e terminati nel maggio [REDACTED]. Agli atti risulta rilasciata dichiarazione di agibilità dell'intero fabbricato prot. [REDACTED] del [REDACTED]



## C.5 Cronistoria del ventennio dei titoli di provenienza

### Proprietaria attuale:

- o Dal [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED],  
Proprietà per [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED],  
Proprietà per [REDACTED]

### Proprietari precedenti:

- o Dal [REDACTED] al [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED] - SPAGNOLO Silvio nato a NOVARA il [REDACTED] C.F. [REDACTED], Proprietà per [REDACTED].

## C.6 Altre informazioni

Relativamente alle spese condominiali si rimando al par. A.6

Per quanto rilevato nel sopralluogo e per quanto visibile **non si riscontrano situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili**, né presenza di rifiuti. Poiché l'unità immobiliare di competenza della procedura risulta in pro quota, a seguito delle verifiche effettuate e del sopralluogo questa risulta **NON DIVISIBILE IN DUE UNITA' EQUIVALENTI**.

## C.7 Descrizione del bene immobile

L'immobile è ubicato nel Comune di [REDACTED] in [REDACTED] ed è costituito da:

*Autorimessa posto al piano interrato. L'autorimessa sviluppa una superficie lorda complessiva commerciale di circa 3,89 mq. **Coerenze:** l'autorimessa confina a nord con altra proprietà, a sud con il corridoio comune, a ovest con il corridoio comune e a est con il cortile interno.*

L'unità è identificata al catasto NCEU nel Comune di [REDACTED] in Via [REDACTED] al foglio 74 mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED], categoria [REDACTED], classe [REDACTED], consistenza 16 mq, superficie catastale 20 mq, posto al piano interrato, rendita [REDACTED] euro.

- Altezza netta interna: 2,20 m

SUPERFICI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
AUTORIMESSA	Sup. reale lorda	19,45	0,50	9,725
<b>Superficie reale lorda totale</b>		<b>19,45</b>		<b>9,73</b>

### AUTORIMESSA: Caratteristiche descrittive

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a. - muratura, condizioni: sufficienti

<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: basculante, materiale: lamiera, condizioni: scarse
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<b>Impianti:</b>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non a norma

## C.8 Stima del valore di mercato

### Critério di stima utilizzato

Stima sintetica comparativa parametrica, considerando inoltre:

- Le quotazioni OMI per la zona residenziale di [REDACTED] in cui è ubicato l'immobile (codice zona [REDACTED]);
- L'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano territoriale (vicinanza al centro, efficienza dei servizi presenti nella zona);
- Caratteristiche economiche relative alle condizioni d'uso (libero, occupato, servitù, affittato ecc);
- Caratteristiche posizionali relative alla collocazione dell'immobile nel contesto edilizio (esposizione, livello, piano, disponibilità ascensore ecc);
- Caratteristiche relative alle "proprietà" edilizie dell'immobile (rifiniture, impianti, stato di conservazione e manutenzione, efficienza dei servizi interni, distribuzione interna, dimensione dei locali ecc);

Tenuto conto della zona, dello stato attuale dell'immobile e dei valori riportati nel bollettino OMI per la zona in questione il sottoscritto ha adottato come più probabile valore di mercato per unità di superficie **765,00 €/mq**

### Fonti di informazione

Catasto di [REDACTED], Conservatoria dei Registri Immobiliari di [REDACTED], ufficio tecnico di [REDACTED], banca dati delle quotazioni immobiliari di [REDACTED].

### Valutazione lotto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

VALUTAZIONE				
Destinazione	Parametro	Valore equivalente	Valore €/mq	Valore totale
AUTORIMESSA	Sup. equivalente	9,725	765,00 €	7 439,63 €
<b>Superficie equivalente totale</b>		<b>9,73</b>		<b>7 439,63 €</b>

### Adeguamenti e correzioni alla stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	<b>0,00 €</b>
Spese ripristino stato dei luoghi	<b>0,00 €</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	<b>0,00 €</b>
Spese di cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	<b>0,00 €</b>

Valutazione dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**7 439,63 €**

Novara 28 marzo 2019

Il tecnico incaricato

