

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 20/2020

[REDACTED] S.P.A.

contro

[REDACTED] S.R.L.

Giudice: Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

INTEGRAZIONE PER STIMA IMMOBILI

F. 42 part. 708 e F.42 part. 708 sub.2

Tecnico incaricato: Geom. Ezio Roncaglione

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1831

Codice fiscale: RNCZEI51C02F952E

e-mail: eroncaglione@libero.it

Premesso:

- lo scrivente, **geom. Ezio Roncaglione** con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n. 78/A - tel. 334.6206083 - fax. 0321.877547 – e-mail: ezio.roncaglione@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato in data 26/03/2019 dal G.E. dott.ssa Simona Delle Site, Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima;
- in data 03/06/2020, davanti al Funzionario Giudiziario ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico per redigere la relazione di stima immobiliare;
- in data 10/11/2020 comunicavo al G.E. l'inosservanza del debitore all'obbligo di consentire l'accesso all'interno degli immobili pignorati, chiedendo proroga per il deposito della perizia e non richiesta di accesso forzoso per intervenute comunicazioni dell'avvocato di parte eseguita;
- in data 11/11/2020 il G.E. autorizzava alla richiesta concedendo proroga di 30 gg a decorrere dalla data di sopralluogo accesso agli immobili;
- in data 14/01/2021, veniva eseguito l'accesso nella proprietà degli esecutati in Oleggio via Gallarate n. 88 alla presenza dei soci Esecutati;
- in data 17/03/2021 depositavo la perizia immobiliare a mezzo PCT, notificando copia alle parti;
- in data 10/05/2021, il G.E. Dott.ssa Simona Delle Site chiedeva di rendere chiarimenti in ordine a quanto segnalato dal Notaio delegato: *“dall'esame preliminare, emerge che nella nota di trascrizione del 02 marzo 2020 ai nn. 2910/2136, relativa al verbale di pignoramento immobili del 17 gennaio 2020 (repertorio 116) emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara, è stato indicato, tra gli altri, appezzamento di terreno censito in C.T. del Comune di Oleggio (NO) al foglio 42 con la particella 625, identificato con errati dati catastali in quanto, in data 4 ottobre 2019, (antecedente a detta trascrizione), tale bene è stato soppresso ed ha generato le attuali particelle 375, di are 16,95 e 708, ente urbano di are 0,55 su cui insiste piccolo fabbricato ad uso deposito censito in C. F. al*

foglio 42 con la particella 708, subalterno due, via Strera snc, piano T categoria C/2, classe 2, consistenza 44 m², superficie catastale totale 55 m², rendita euro 124,98, pertanto non indicati nella predetta nota di trascrizione»

- In data 10/11/2021, il G.D. Dott.ssa Veronica Zanin disponeva di integrare l'elaborato peritale *“provvedendo a stimare e a svolgere le attività compiutamente indicate nel decreto del 29/05/2020 con riferimento ai seguenti beni: Fg. 42, part. 708 – Fg. 42, part. 708, sub. 2”*

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di NOVARA, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto di NOVARA per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso il competente ufficio tecnico di Oleggio per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel Procedimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di relazionare quanto segue:

Verifica documentazione presente nel fascicolo

Il fascicolo di compendio del procedimento, consegnato all'atto del giuramento per l'incarico si compone di:

- a. *CERTIFICATO NOTARILE;*
- b. *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*
- c. *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI F.42: al C.T. Particelle. 723, 708; al C.F. Particella 708 sub. 2*

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

I beni immobili, oggetto della presente perizia:

- a. *MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITIO C/2* di classe 2, consistenza 44 m² Superficie 55 m², in catasto fabbricati: Foglio n. 42, particella n. 708, subalterno 2, € 124,98.
- b. *TERRENO EDIFICABILE* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 653, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 2250 m²; R.D. € 11,62- R.A. € 14,53
- c. *TERRENO EDIFICABILE* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 651, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 3156 m²; R.D. € 16,30- R.A. € 20,37
- d. *TERRENO EDIFICABILE* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 735, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 1695 m²; R.D. € 16,95- R.A. € 10,94
- e. *EU 'ENTE URBANO'* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 708, Superficie 55 m²

Ubicati in Oleggio, via Gallarate n. 88, sono conformi alla descrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 02/03/2020 nn. 2910/2136, ed integrato con il VERBALE DI PIGNORAMENTO del 28/07/2021 nn. 12880/9638.

Pignoramento dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati per l'intero, **competono alla Procedura per i 1/1 dell'unità negoziale** comprendente:

- il deposito/magazzino di cui alla particella n. 708, subalterno n. 2 del Fg. 42
- I terreni (edificabili) cui alle particelle nn. 651-653 e 735, sul quale insiste un basso fabbricato mapp. 708 sub. 2 e un impianto di distribuzione METANO, nell'angolo nord/est del terreno, recintato, accessibile da via Strera.

I lotti di terreno sono incolti, sono presenti alcune piante d'alto fusto, alcune piante da frutto, e alcune piante spontanee; nell'insieme non ritengo apprezzabile il valore del soprassuolo che tralascio di valutarne l'entità.

L'accesso agli immobili per il sopralluogo è avvenuto regolarmente il 14/01/2021 con la presenza degli esecutati: sig. ██████████ ██████████ e sig. ██████████ ██████████ ██████████, alle ore 14,00 come da accordi telefonici seguiti tramite l'Avv. di parte esecutata ██████████ ██████████.

Attuali proprietari:

██████████ S.R.L. con Sede a ██████████, C.F. ██████████; piena proprietà per la quota di 1/1

Precedenti proprietari:

a) Gli immobili in Comune di Oleggio a catasto terreni, foglio 42, m. 652-653, fino al 29/12/2006 per la quota intera di piena proprietà mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ██████████ ██████████ del 29/12/2006 rep. 106436/18478, trascritta il 15/01/2007 ai nn. 863/884, erano appartenuti a: ██████████ ██████████ ██████████, nato ██████████ il ██████████/██████████/██████████, C.F. ██████████.

Al signor ██████████ ██████████ ██████████ predetto, gli immobili sono pervenuti per la quota intera della piena proprietà con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio ██████████ ██████████ del 25 Febbraio 1992 rep. 39150 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 17 Marzo 1992 ai nn. 3568/2816 dai signori ██████████ ██████████ nato ██████████ il ██████████/██████████/██████████ C.F. ██████████ e ██████████ ██████████ nata a ██████████ il ██████████/██████████/██████████, C.F. ██████████.

Alla società ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ predetta, gli immobili sono pervenuti per la quota di ½ della piena proprietà con atto di conferimento in società a rogito Notaio ██████████ ██████████ del 12 novembre 1998 rep. n. 22863 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Novara in data 5 dicembre 1998 ai nn. 16377/11913 dalla signora ██████████ ██████████ nata il ██████████/██████████/██████████ a ██████████ ██████████ C.F. ██████████.

Al signor ██████████ ██████████ predetto, gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/2 della piena proprietà in parte con donazione a rogito notaio ██████████ ██████████ del 17 novembre 1988 rep. 23738 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 21 novembre 1988 ai nn. 12883/9172 dalla signora ██████████ ██████████ nata il ██████████/██████████/██████████ ad ██████████ ed in parte con atto di compravendita a rogito notaio ██████████ ██████████ del 26 Febbraio 1982 rep. 3090/463 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 4 Marzo 1982 ai nn. 2422/1845 dalla signora ██████████ ██████████ predetta.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

Convenzioni matrimoniali e provv. D'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

Atti di asservimento urbanistico: **PEC** approvato con deliberazione C.C. n. 13 del 21/04/2009, con convenzione Urbanistica stipulata in data 20/05/2009 rep. N. 4134 a firma del Dott. Gianni Lessona Segretario Generale del Comune di Oleggio, terreni al foglio n. 42 mappali nn. 651-653-735 come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

Pignoramenti:

TRASCRIZIONE N. 2910/2136 del 02/03/2020 atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili n. 116 del 17/02/2020

A favore: ██████████ S.R.L. con sede a ██████████ C.F. ██████████;

contro: ██████████ S.R.L., con sede in ██████████ (██████), C.F. ██████████, gravante per la quota della piena proprietà sugli immobili in Oleggio Via Gallarate n.88, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 42, particella 430, subalterni 1,2,3,4 ed al Catasto Terreni al foglio n. 42, particelle nn. 651,652,653.

TRASCRIZIONE N. 12880/9638 del 28/07/2021 atto esecutivo derivante da verbale di pignoramento immobili n. 1348 del 29/06/2021

A favore: ██████████ S.R.L. con sede a ██████████ C.F. ██████████;

contro: ██████████ S.R.L., con sede in ██████████ (██████), C.F. ██████████, gravante per la quota della piena proprietà sugli immobili in Oleggio Via Gallarate n.88, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 42, particella 708, subalterno 2 ed al Catasto Terreni al foglio n. 42, particelle nn. 735 e 708.

Iscrizioni:

ISCRIZIONE N. 13267/3003 del 28/09/2004 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. repertorio 107787/19253 a rogito Notaio ██████████ del 05/06/2007.

a favore: ██████████ S.C. con sede a ██████████ C.F. ██████████ (domicilio ipotecario eletto a ██████████ n. █).

contro: ██████████ S.R.L., con sede in ██████████ (██████), C.F. ██████████, gravante per la quota di ½ della piena proprietà sugli immobili in Oleggio Via Gallarate n.88, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 42, particella 430 ed al Catasto Terreni al foglio n. 42, particella n. 651 e per la quota intera della piena proprietà sugli immobili in Oleggio censiti in Catasto Terreni al foglio n. 42, particelle nn. 652,653. Euro ██████████,00 di cui capitale Euro ██████████,00 per anni █ annotata di variazione del piano di rientro in data 27/07/2011 ai nn. 12721/2502

ISCRIZIONE N. 22622/4087 del 29/12/2008 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario n. repertorio 107787/19253 a rogito Notaio ██████████ del █/█/██████ rep. 2618/1470.

a favore: ██████████ S.C. con sede a ██████████ C.F. ██████████ (domicilio ipotecario eletto a ██████████ n. █).

contro: ██████████ S.R.L., con sede in ██████████ (██████), C.F. ██████████, gravante per la quota intera della piena proprietà sugli immobili in Oleggio Via Gallarate n.88, censiti in Catasto Fabbricati al foglio n. 42, particella 430, subalterni 1,2,3,4 ed al Catasto Terreni al foglio n. 42, particelle nn. 651,652,653. Euro ██████████,00 di cui capitale Euro ██████████,00 per anni █ annotata di variazione del piano di rientro in data 27/07/2011 ai nn. 12722/2503.

Vedasi Certificazione sostitutiva notarile storico-ipotecari ventennali resa dal Dr. ██████████
██████████ Notaio in Torino del 13/05/2020.

Conformità urbanistico edilizia:

Sul terreno edificabile indicato come mappale n. 735 del foglio n. 42, insiste un basso fabbricato utilizzato come deposito 55 mq. Censito nel Catasto Fabbricati al foglio 42 particella 708 sub.2 del quale **non ho trovato traccia di provvedimenti edilizi autorizzativi.**

Conformità catastale:

l'immobile di cui al Fg. 42 part. 708, sub. 2, cat. C/2, risulta correttamente accatastato;

Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita

1: Capannone uso commerciale su due livelli con annesso appartamento al p.t, autorimessa e cabina Enel.

- omissis

2: terreni edificabili assoggettati a PEC

- area edificabile composta da n. 3 appezzamenti di terreno di cui il F. 42 m. 651-653-735 in accorpamento unico soggetta a strumento urbanistico convenzionato "PEC" approvato con deliberazione del C.C. n. 13 del 21/04/2009, con convenzione urbanistica stipulata in data 20/05/2009 rep. N. 4134.

L' intestazione degli immobili nei registri catastali risulta come segue:

1. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio Via Gallarate n. 88 – Catasto dei Fabbricati

1. omissis...

2. Unità Immobiliari site nel Comune di Oleggio– Catasto dei Fabbricati

1. omissis....

3. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio– Catasto dei Fabbricati

1. omissis....

4. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio– Catasto dei Fabbricati

1. omissis....

5. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio– Catasto dei Fabbricati

1. ██████████ S.R.L. con sede a ██████████, C.F. ██████████ - proprietà per 1/1

Foglio 42 - m. 708 sub. 2 piano T Cat. C/2 Cl. 2 Cons. 44 m² Sup. Cat. 55 m² R.c. € 124,98

Foglio 42 - m. 708 sub. – EU ENTE URBANO Cons. 55 m²

6. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio-Catasto Terreni

1. ██████████ S.R.L. con sede a ██████████, C.F. ██████████ - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 m.653 Semin. Arbor. Classe 3 m² 2250 R.dominicale € 11,62 R.agrario € 14,53

7. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio-Catasto Terreni

1. ██████████ S.R.L. con sede a ██████████, C.F. ██████████ - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 m.651 Semin. Arbor. Classe 3 m² 3156 R.dominicale € 16,30 R.agrario € 20,37

8. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio-Catasto Terreni

1. ██████████ S.R.L. con sede a ██████████, C.F. ██████████ - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 - m.753 Semin. Arbor. Classe 3 m² 1695 R.dominicale € 8,75 R.agrario € 10,94

9. Unità Immobiliare sita nel Comune di Oleggio-Catasto Terreni

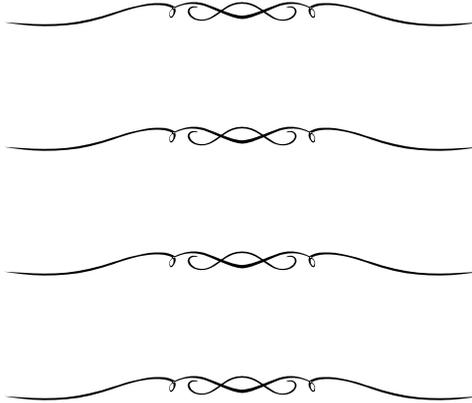
1. ██████████ S.R.L. con sede a Gallarate, C.F. ██████████ - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 - m.708 EU (ENTE URBANO) Consistenza m² 55

LOTTO N. 1

descrizione dell'immobile composto da un capannone per attività commerciali su due livelli con appartamento (monocale), box, cabina ENEL, area corilizia e parcheggi

omissis..



LOTTO N. 2

terreno edificabile composto da 3 appezzamenti assoggettati a Strumento Esecutivo ed un deposito in disuso

Trattasi di terreni liberi, incolti, situati in fregio alla Via Strera, parzialmente recintati di forma regolare, asciutti senza ristagni d'acqua; i suddetti terreni sono assoggettati ad asservimento urbanistico: **PEC** approvato con deliberazione C.C. n. 13 del 21/04/2009, con convenzione Urbanistica a favore Comune di Oleggio, stipulata in data 20/05/2009 rep. N. 4134, a firma del Dott. Gianni Lessona Segretario Generale del Comune di Oleggio, terreni al foglio n. 42:

- particella n. 653, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 2250 m²; R.D. € 11,62- R.A. € 14,53
- particella n. 651, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 3156 m²; R.D. € 16,30- R.A. € 20,37
- particella n. 735, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 1695 c; R.D. € 16,95- R.A. € 10,94
- particella n. 708, EU (ENTE URBANO), Superficie 55 m²
- particella n. 708 sub. 2 , C/2, Cons. 44 m² , rendita Euro 124,98

Precisazioni:

Sul terreno identificato con la particella n. 735 è stata posta, nell'angolo nord/est del terreno, una gruppo di riduzione intermedia (IRI) della rete gas metano, della quale non mi è stato fornito il titolo e l'assenso del proprietario alla sua installazione.

Sempre sullo stesso terreno si trova un basso fabbricato in disuso (praticamente un capanno per ricovero attrezzi) ad uso deposito di piccole dimensioni (8,50x6,45) h. media 2,00m, di circa 55,00m² ; il di scarso valore ed in precarie condizioni manutentive, del quale andrebbe approfondita la ricerca per sincerarsi dell'esistenza o meno di titoli abilitativi in quanto, dal risultato dell'accesso atti, non è emerso nulla il che non si spiega il perché è stato regolarmente accatastato. In ogni caso, data la destinazione ad edificabile del terreno, il suddetto "deposito" dovrebbe essere rimosso per acconsentire all'edificazione di fabbricati residenziali.

I terreni su indicati:

- non risultano attraversati da linee aere elettriche di alta o media tensione,
- non sono gravate da Usi Civici,
- non sono stati percorsi dal fuoco,
- ai sensi del D.d. prot. 11784 del 4/2/2016, il terreno è inserito nelle mappe di vincolo dell'aeroporto di Malpensa di cui all'art.707 del Codice della Navigazione; totalmente in zona di interesse archeologico

TABELLA DI STIMA DEL LOTTO N. 2

DESCRIZIONE	SUP. mq	VALORE €/mq	IMPORTO €
Terreni F. 42 particelle nn. 651-653-735-708	7.156,00	45,00	322.020,00
Deposito	55,00	100,00	5.500,00
LOTTO N. 2		VALORE	327.520,00

•

- **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

• Valore stimato come da perizia soprascritta	€	327.520,00 +
• Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria :	€	65.504,00 -
• Spese necessarie per la rimozione degli ingombranti, depositi incontrollati e di manufatti intesi come superfetazioni	€	<u>5.500,00 -</u>
• Totale	€	256.516,00

Pertanto il valore del LOTTO N. 2 pari ad € 256.516,00 viene arrotondato per difetto a prezzo pieno di (Euroduecentocinquantaquattromila/00)

	€	256.000,00
--	---	-------------------

Con questo ho terminato il mandato affidatomi che sottoscrivo a tutti gli effetti.

A disposizione per ogni chiarimento

Novara, 20/11/2021

Geometra Roncaglione Ezio

Allegati:

- 1) fotografie
- 2) planimetrie
- 3) estratto mappa
- 4) visura catastale
- 5) relazione notarile
- 6) pignoramento immobili
- 7) CDU