

# TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**N. 20/2020**

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

Data Udiienza 25/03/2021

**Giudice: Dott.ssa Simona Delle Site**

**ELABORATO PERITALE**

**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](mailto: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;

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 allegata 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*

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

I beni immobili, oggetto della presente perizia:

- a. *FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI D/8* consistenza non indicata, al Foglio n. 42, particella n. 430, subalterno 1, Classe --, p.t.-1; rendita € 24.300,00 via Gallarate n. 88
- b. *OPIFICI D/1* consistenza non indicata, al Foglio n. 42, particella n. 430, subalterno 2, classe -, p.t., rendita € 246,00.
- c. *ABITAZIONI DI TIPO CIVOLE A/2* di classe 1, consistenza vani 2.5, Superficie 59 m<sup>2</sup>, in catasto fabbricati: Foglio n. 42, particella n. 430, subalterno 3, € 193,67.
- d. *AUTORIMESSE C/6* di classe 1, consistenza 32 m<sup>2</sup>, Superficie 38 m<sup>2</sup>, in catasto fabbricati: Foglio n. 42, particella n. 430, subalterno 4, € 102,46.
- e. *MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITIO C/2* di classe 2, consistenza 44 m<sup>2</sup> Superficie 55 m<sup>2</sup>, in catasto fabbricati: Foglio n. 42, particella n. 708, subalterno 2, € 124,98.
- f. *TERRENO EDIFICABILE* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 653, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 2250 m<sup>2</sup>; R.D. € 11,62- R.A. € 14,53
- g. *TERRENO EDIFICABILE* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 651, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 3156 m<sup>2</sup>; R.D. € 16,30- R.A. € 20,37
- h. *TERRENO EDIFICABILE* in catasto terreni: Foglio n. 42, particella n. 735, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 1695 m<sup>2</sup>; R.D. € 16,95- R.A. € 10,94

Ubicati in Oleggio, via Gallarate n. 88, sono conformi alla descrizione del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 02/03/2020 nn. 2910/2136; con esclusione dell'immobile al punto e.

### **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 l'abitazione di cui alla particella n. 430, subalterno n. 3 (ex sub. 1) e l'autorimessa di cui alla particella n. 430, subalterno 2, e le unità afferenti: box e tettoia di cui alla particella n. 430 con i subalterni 4 e 5 (unità afferenti edificate su aree di corte), oltre al terreno di cui alla particella n. 374.

Allo stato attuale i beni: sub. 2 - sub. 3 – sub. 4 e sub. 5, non sono vendibili separatamente in quanto accorpati in un lotto unico ben distinto e non frazionabile se non a scapito di gravose spese tecniche ed edilizie che andrebbero a sminuire il valore complessivo degli immobili.

Per le succitate motivazioni il sottoscritto Perito Estimatore procederà alla stima dell'intera unità negoziale attribuendo la quota intera del valore risultante alla proprietà dei soggetti eseguiti.

### **Stato di possesso**

L'immobile composto da: capannone commerciale, uffici, locale cliente ed autorimessa, risulta locato per il periodo decorrente dal 01 novembre 2016 sino al 31 ottobre 2022, il canone annuale concordato ammonta ad € 80.000,00 pagabile in 4 rate trimestrali da € 20.000,00 con adeguamento del canone a partire dall'inizio del secondo anno secondo la variazione ISTAT accertata. Al momento della stipula è stata versata una cauzione di € 20.000,00 e a garanzia del pagamento del canone è stata rilasciata, a favore della proprietà, una fidejussione assicurativa di € 80.000,00 con validità per tutta la durata del contratto di locazione.

I terreni (edificabili) situati in adiacenza al plesso immobiliare capannone commerciale, si presentano recintati i mapp. 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. [REDACTED] e sig. [REDACTED], alle ore 14,00 come da accordi telefonici seguiti tramite l'Avv. di parte [REDACTED].

**Attuali proprietari:**

[REDACTED] con Sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED]; piena proprietà per la quota di 1/1

**Precedenti proprietari:**

a) Gli immobili in Comune di Oleggio a catasto fabbricati, foglio 42, m. 430, subalterni 1 2 3 4 (ex foglio 42 m. 430 categoria D/1); a catasto terreni, foglio 42 m. 651, fino al 21/06/2007 giusto atto di fusione di società per incorporazione a rogito [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 14260/8298 trascritto il 27/06/2007 ai nn. 14260/8298, erano appartenuti a:

- a. [REDACTED], sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di ½ ;
- b. [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED]; per la quota di ½ di piena proprietà mediante scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] del 29/12/2006 rep. 106436/18478, trascritta il 15/01/2007 ai nn. 862/883.

b) 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 [REDACTED] [REDACTED] del 29/12/2006 rep. 106436/18478, trascritta il 15/01/2007 ai nn. 863/884, erano appartenuti a: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED], C.F. [REDACTED].

Al signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] predetto, gli immobili sono pervenuti per la quota intera della piena proprietà con scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED]

nato [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Alla [REDACTED] predetta, gli immobili sono pervenuti per la quota di ½ della piena proprietà con atto di conferimento in società a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Al signor [REDACTED] [REDACTED] predetto, gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/2 della piena proprietà in parte con donazione a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] [REDACTED] ad Oleggio ed in parte con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED] 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. [REDACTED] [REDACTED] 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:** [REDACTED] S.R.L. con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED];

**contro:** [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], 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.

**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 [REDACTED] del 05/06/2007.

**a favore:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a [REDACTED] n. [REDACTED]).

**contro:** [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], 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 [REDACTED],00 di cui capitale Euro [REDACTED],00 per anni [REDACTED] 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 [REDACTED] del 19/12/2008 rep. 2618/1470.

**a favore:** [REDACTED] con sede a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto a [REDACTED] n. [REDACTED]).

**contro:** [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], 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 [REDACTED],00 di cui capitale Euro [REDACTED],00 per anni [REDACTED] 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. [REDACTED]  
[REDACTED] Notaio in Torino del 13/05/2020.

**Conformità urbanistico edilizia:**

Confrontando la situazione attuale con i permessi edilizi comunali rilasciati in mio possesso tramite l'accesso agli atti, invio come da lettera allegata del 13/01/2021, che l'immobile capannone commerciale di cui il subalterno 1 non è conforme a quanto rilasciato perché non sono rappresentati i collegamenti verticali delle n. 2 rampe scala con annesso vano per cabina ascensore per l'accesso al piano superiore dichiarato come "SPAZIO NON ACCESSIBILE".

Nel locale BAR RISTORANTE ho rilevato l'installazione di un forno a legna per la cottura delle pizze che non è rappresentato nelle planimetrie delle Concessioni Edilizie, Permesso di Costruire n. 32/2007 del 03/07/2007.

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.

L'appartamento sito al piano terra ed identificato con il subalterno 3, non è conforme a quanto autorizzato; è stato realizzato un divisorio con ricavo di un vano adiacente al bagno e non è stato realizzato l'antibagno come da progetto.

**Conformità catastale:**

l'immobile di cui al Fg. 42 part. 430, sub. 1, cat. D/8; e sub. 2, cat. D/1: e sub. 4, cat. C/6, risultano correttamente accatastati; la struttura è conforme allo stato di fatto, la disposizione e il numero dei vani corrisponde, l'altezza dei locali è riportata correttamente, l'indicazione di piano del capannone, della cabina Enel e della autorimessa risultano corrette; risulta correttamente accatastato anche il deposito di cui al Fg. 42, part. 708, sub. 2, cat. C/2.

Non ha la conformità catastale l'appartamento di cui F. 42 part. 430 sub. 3 per quanto sopra descritto.

**Altre informazioni per l'acquirente**

**Durante la visita in loco, mi è stato confermato dai soci proprietari dell'immobile che l'impianto di riscaldamento/raffrescamento non è in uso (benché la c.t. è recentissima dotata di caldaie messe in serie di ottima marca con impiantistica di qualità anche per le unità di trattamento aria "UTA") in quanto l'attuale locatario non ha attivato i contratti di fornitura delle reti energetiche. Ovviamente non potendo verificare lo stato dell'arte del suddetto impianto perché non funzionante, non posso assicurare che lo stesso possa essere in piena efficienza e neppure qualora si riattivasse la fornitura del gas che il medesimo riprenda a funzionare per via del prolungato inutilizzo e per la mancanza dei periodici interventi di manutenzione obbligatoria.**

**Per questo motivo, in via prudenziale, terrò conto nella valutazione del prezzo finale.**

**Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita**

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

Piena proprietà per la quota intera di:

- Un capannone prefabbricato adibito ad attività commerciale per la vendita di generi vari con camerini di prova e wc ed un locale quadri tecnologici;
- uno spazio bar-ristorante;

- uno spazio adibito a salone per parrucchiera;
- un magazzino nella parte retrostante con accesso dal cortile e scale di collegamento con il piano sovrastante predisposte per alloggiamento di ascensore o montacarichi;
- un appartamento (monolocale) al piano terra;
- un'autorimessa;
- una centrale termica;
- una cabina Enel.

**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. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio 42- m. 430 sub. 1 piano T-1 Cat. D/8 R.c. € 24.300,00

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio 42 - m. 430 sub. 2 piano T Cat. D/1 R.c. € 246,00

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio 42 – m. 430 sub. 3 piano T Cat. A/2 Cl. 1 V. 2,5 Cons. 59 m<sup>2</sup> escl. aree sc. 59 m<sup>2</sup> R.c. € 193,67

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio 42 – m. 430 sub. 4 piano T Cat. C/6 Cl. 1 V. 2,5 Cons. 32 m<sup>2</sup> escl. aree sc. 38 m<sup>2</sup> R.c. € 102,46

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

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

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 m.653 Semin. Arbor. Classe 3 m<sup>2</sup> 2250 R.dominicale € 11,62 R.agrario € 14,53

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 m.651 Semin. Arbor. Classe 3 m<sup>2</sup> 3156 R.dominicale € 16,30 R.agrario € 20,37

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

1. [REDACTED] con sede a [REDACTED], C.F. [REDACTED] - proprietà per 1/1

Foglio n. 42 - m.753 Semin. Arbor. Classe 3 m<sup>2</sup> 1695 R.dominicale € 8,75 R.agrario € 10,94

**LOTTO N. 1**

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

Il complesso immobiliare, come oggi si presenta, è stato realizzato in varie fasi a partire con rilascio dalla prima 'CONCESSIONE DI COSTRUZIONE' N. 540 del 01/03/1982, per la costruzione di un laboratorio artigianale di circa 300 m<sup>2</sup>; alla quale si sono via via aggiunte nuove pratiche edilizie per ampliamenti e varianti fino all'ultimo Permesso di Costruire n. 32/2007 del 03/07/2007 per lavori di ampliamento e successiva variante in corso d'opera del 12/12/2008 e conclusasi poi con la pratica edilizia ' Permesso di

Costruire n. 53/2007 del 03/09/2007 per la costruzione di Cabina ENEL. Recentemente, negli anni 2017 e 2018 sono state presentate pratiche edilizie per lavori minori di varianti interne: SCIA 114 del 27/9/2017 per realizzazione di diversa distribuzione interna a ricavo di locale Bar-Ristorante e nuova CILA 1857 del 15/02/2018 per ricavo di salone per parrucchiera.

□ **Capannone in prefabbricato su due livelli:**

Trattasi di un capannone prefabbricato su due piani fuori terra che ricopre una superficie totale di circa 1460 m<sup>2</sup> la porzione di fabbricato ad un piano fuori terra ricopre invece la restante superficie di circa 1466 m<sup>2</sup> l'altezza massima e di 9,45 m. La porzione di fabbricato a due piani fuori terra ha un'altezza di 9,45 m, l'intradosso delle travi copertura della porzione di fabbricato ad un piano fuori terra hanno altezze che variano da quota +3,90 m a +4,70 m rispetto al piano di pavimento mentre l'intradosso dei tegoli della copertura è posto a partire da quota +4,70 m rispetto al piano pavimento. L'intradosso dei tegoli della copertura nella porzione di fabbricato due piani fuori terra è posto a partire da quota +7,50 m rispetto al piano pavimento mentre l'intradosso delle travi della copertura è posto rispettivamente a quota +7,20 m e 8,15 m rispetto al piano pavimento.

La struttura portante orizzontale della copertura di tutti i fabbricati è costituita da tegoloni binervati prefabbricati in conglomerato cementizio armato precompresso, con sezione a "TT" di altezza 70 cm.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri prefabbricati in conglomerato cementizio armato, incastrati al piede, di dimensioni 50 per 50 cm.; perimetralmente il plesso ha chiusure con pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto di fiume per la parte più recente mentre, la parte prefabbricata originale ha finitura liscia con pitturazione al quarzo.

La pavimentazione è con piastrelle in gres ceramico per il piano terra in cemento lisciato industriale al primo piano che attualmente non è agibile in quanto ancora non ultimato; i bagni la cucina e servizi hanno rivestimento in piastrelle di ceramica.

Gli infissi sono di tipo industriale corrente, in struttura metallica alcuni in alluminio altri in ferro le porte interne dei camerini prova e bagni sono in laminato, l'ingresso ha vetrate con intelaiatura di alluminio, la porta ha apertura automatica con sensore di presenza.

impianti di dotazione:

- climatizzazione invernale con gruppo di caldaie a condensazione a metano poste in C.T. per la

produzione di a.c.s. e per l'impianto di riscaldamento con ventilazione aria calda;

- climatizzazione estiva con pompa di calore a motore endotermico aria-acqua;
- impianto antincendio;
- impianto elettrico è realizzato con tubazioni sottotraccia e in parte aerea a vista con canaline a soffitto, le linee sono derivate da contatore elettrico e da quadro elettrico con interruttori di sicurezza magnetotermici; condizioni buone, l'illuminazione artificiale è garantita da plafoniere al neon a soffitto.
- impianto di adduzione dell'acqua potabile è derivato dall'acquedotto comunale; il sistema di smaltimento dei reflui conferisce con tubazione in collettore comune sfociante nella fognatura comunale; condizioni apparentemente discrete.

Superfici in m<sup>2</sup>:

ad uso commerciale: p.t. =2.013,34 m<sup>2</sup>+1°p.=468,22 m<sup>2</sup>; Totale=2.481,56 m<sup>2</sup>

ad uso magazzino-deposito: p.t. =776,99 m<sup>2</sup>;+spazio "non accessibile"1°p.=1.079,33m<sup>2</sup>; Totale=1.856,32 m<sup>2</sup>

- **cabina ENEL:**

Basso fabbricato ubicato esternamente al capannone esistente nella parte nord/est dell'area di pertinenza, realizzato in muratura con soletta piana di copertura piana, suddiviso in 3 comparti di cui uno dedicato all'Ente distributore per la fornitura dell'energia elettrica al servizio dell'immobile in oggetto.

P.T.: cabina Enel = 33,93 m<sup>2</sup>

- **autorimessa con C.T.**

Parte di fabbricato ad un piano situato nella parte sud/ovest del capannone adiacente all'appartamento (monolocale) e alla autorimessa sopra conteggiata, la presente ha forma trapezoidale e ingloba il vano C.T. , la struttura e le finiture sono quelle classiche prima descritte per il capannone, ha porta basculante in alluminio coibentata ; la C.T. ha accesso proprio indipendente , la pavimentazione in piastrelle di gres ceramico con le pareti intonacate al 'civile'

P.T.: autorimessa = 29,57 m<sup>2</sup> + C.T.= 14,21 m<sup>2</sup> = Totale 43,78

- **appartamento (monolocale)**

Parte di fabbricato ad un piano situato nella parte sud/ovest del capannone adiacente alla

autorimessa + C.T. sopra conteggiata, l'appartamento sito al piano terra ha forma trapezoidale, si compone di un vano cucina/camera e di un servizio igienico con antibagno, la pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico con le pareti intonacate e tinteggiate con idropittura traspirante; sono presenti la zona cottura, un caminetto a legna a focolare chiuso con cappa rivestita; i serramenti esterni sono in alluminio con vetri doppi, il bagno ha porta cieca con pannello in alluminio verniciato.

L'appartamento è stato suddiviso con una parete in cartongesso per ricavare un locale nel quale attualmente è sistemato un letto; la sistemazione non risulta assentita ed è in contrasto con le norme igienico sanitarie in quanto il locale risulta chiuso senza aperture dirette verso l'esterno e quindi è privo di aerazione ed illuminazione naturale diretta; oltre a questa difformità edilizia ho rilevato una finestra nell'antibagno che non compare sulle tavole di progetto del Permesso di Costruire 32/2007-1

P.T.: appartamento in alloggio monolocale 58,50 m<sup>2</sup>

- **terreno mappale 430**

Terreno di pertinenza Ente Urbano (EU) sul quale è stato eretto il plesso sopra descritto, parte dell'area risulta recintata, con cancellata e ingresso carraio del cortile posto a sud del lotto, a nord in distacco dalla via Gallarate si trova il parcheggio con stalli per le autovetture, sul lato est del capannone si trova la strada asfaltata di proprietà lungo tutto il lato edificato e recintato.

La superficie è di 5.390 m<sup>2</sup>

#### **COERENZE GENERALI**

L'unità immobiliare su descritta è posta alle seguenti coerenze:

- Confini a corpo e con riferimento alla mappa terreni, a nord: via San Gallarate; ad est: particelle 38-380-735; a sud: particella 651; ad ovest: particelle 496-226.

#### **FRAZIONAMENTO DEL BENE**

Per le sue caratteristiche e conformazione, nonché, per la tipologia edilizia e costruttiva, non consente di frazionare il bene in più lotti, se non a scapito della convenienza economica. L'eventuale suddivisione dell'immobile produrrebbe una perdita di superficie utile per il collegamento e le parti comuni

che andrebbero ad incidere negativamente sul valore complessivamente valutato, nonché per l'elevato costo della separazione degli impianti: termico idraulico ed elettrico. Per le prima descritte motivazioni, ritengo vendibile l'immobile in un unico lotto.

#### **STATO LOCATIVO**

Alla data del sopralluogo, effettuato il 14/01/2021, il capannone era locato con regolare contratto come prima descritto, invece non risulta occupato e nemmeno risulta citato nel predetto contratto di locazione l'appartamento monolocale su descritto.

#### **CONSISTENZA**

Il capannone, compreso le parti accessorie e i locali a diverso uso e destinazione, sui piani indicati nella presente relazione, ha superficie commerciale così come comunemente intese sulla piazza di NOVARA (Superficie compresi i muri interni ed esterni conteggiati al 100%), cantine e soffitte conteggiati al 50%, terrazze, portici tettoie aperte se > 50 m<sup>2</sup> conteggiati al 25% , tettoie chiuse conteggiate al 33%; l'area pertinenziale verrà conteggiata come di seguito descritto.

#### **VALORE**

Lo scrivente perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio - amministrative, tenuto conto del momento di difficoltà contingente che nel settore edile che sta interessando il mercato immobiliare stesso l'ha stimata come di seguito riportato:

## TABELLA DI STIMA DEL LOTTO N. 1

DESCRIZIONE	SUP. mq	COEFF.%	SUP. Raggiagl.	VALORE €/mq	IMPORTO €
Capannone ad uso commerciale	2.481,56	100%	2.481,56	640,00	1.588.198,40
Capannone ad uso magazzini	1.856,32	100%	1.856,32	270,00	501.206,40
Cabina ENEL	33,93	A CORPO			20.000,00
Appartamento monolocale	58,50	100%	58,50	670,00	39.195,00
Autorimessa	43,78	50%	21,89	670,00	14.666,30
Aree scoperte di uso esclusivo parcheggi strade e area cortilizia	5.930,00	meno sup. già coperta 2.926,54 m <sup>2</sup>	3.003,46	30,00	90.103,80
<b>LOTTO N. 1</b>				<b>VALORE</b>	<b>2.253.369,90</b>

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Valore stimato come da perizia soprascritta € 2.253.369,90+

Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per l'assenza di garanzia e per vizi : € 450.673,98-

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica € 9.500,00-

Importo stimato per le sanzioni ed oblazioni per ottenere la sanatoria delle opere abusive per regolarizzare lo spazio al 1°p. indicato "non accessibile" contrariamente a quanto di fatto riscontrabile € 90.836,41-

Totale € 1.702.359,51

**Pertanto il valore del LOTTO N. 1 pari ad € 1.702.359,51 viene arrotondato per eccesso a prezzo pieno di (Eurounmilionesettecentomila/00) € 1.700.000,00**

## LOTTO N. 2

### terreno edificabile composto da 3 appezzamenti assoggettati a Strumento Esecutivo

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. [REDACTED] [REDACTED] Segretario Generale del Comune di Oleggio, terreni al foglio n. 42:

- particella n. 653, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 2250 m<sup>2</sup>; R.D. € 11,62- R.A. € 14,53
- particella n. 651, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 3156 m<sup>2</sup>; R.D. € 16,30- R.A. € 20,37
- particella n. 735, Seminativo Arborato di classe 3, Superficie 1695 m<sup>2</sup>; R.D. € 16,95- R.A. € 10,94

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 (praticamente un capanno per ricovero attrezzi) ad uso deposito di piccole dimensioni (8,50x6,45) h. media 2,00m, di circa 55,00m<sup>2</sup>; 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 aeree 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	7.101,00	45,00	319.545,00
Deposito	55,00	100,00	5.500,00
<b>LOTTO N. 2</b>		<b>VALORE</b>	<b>325.045,00</b>

•

• **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

- Valore stimato come da perizia soprascritta € 325.045,00 +
- Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria : € 65.009,00 -
- Spese necessarie per la rimozione degli ingombranti, depositi incontrollati e di manufatti intesi come superfetazioni € 5.500,00 -
- Totale € 254.536,00

**Pertanto il valore del LOTTO N. 2 pari ad € 254.536,00 viene arrotondato per eccesso a prezzo pieno di (Euroduecentocinquantaquattromila/00)**

**€ 254.000,00**

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

A disposizione per ogni chiarimento

Novara, 16/03/2021

Geometra Roncaglione Ezio

Allegati:

- 1) fotografie
- 2) planimetrie
- 3) estratto mappa
- 4) visura catastale
- 5) relazione notarile
- 6) pignoramento immobili
- 7) pratiche edilizie
- 8) CDU
- 9) Contratto di locazione
- 10) Tabelle OMI