

TRIBUNALE di NOVARA

FALLIMENTO R.G. 37/2021

Giudice Delegato dott.ssa Francesca Iaquina

Curatore dott.ssa Veronica Bosi

Perito Stimatore geom. Ezio Roncaglione

PREMESSO CHE:

- con sentenza N. 41/2021 del Tribunale di Novara, il 14/10/2021 veniva dichiarato il fallimento di
[redacted], con sede legale in **[redacted]** attività esercitata di carpenteria metallica”; con nomina a Giudice Delegato della procedura la **dott.ssa Francesca Iaquinta**; e nomina quale Curatore del fallimento la **dott.ssa Veronica Bosi** con studio in Via San Bernardino da Siena n. 2/D, Novara - e-mail: veronicabosi@studiobosinovara.it tel. 0321-620430 -
- che lo scrivente, **geom. Ezio Roncaglione** con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n.78/a - tel. 334.6206083 - 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 Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima con incarico del Curatore in data 08/11/2021;
- che nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di proprietà del titolare dell'impresa fallita;

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie 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 i vari e competenti uffici tecnici dei Comuni di Oleggio per la verifica degli atti amministrativi inerenti ai beni caduti nel Fallimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, C.D.U. etc.), lo scrivente con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie allegate in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:

- A) predisponga il Perito una relazione peritale attenendosi a quanto previsto dall'articolo 173 bis, comma uno, disp. att. c.p.c., integrata con le indicazioni di cui ai punti seguenti:
- 1) Nel descrivere gli immobili, indichi le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comune;
 - 2) evidenzi:
 - 2.1 situazioni di pericolo e / o necessità di urgente manutenzione degli immobili, anche in relazione all'eventuale presenza di rifiuti;
 - 2.2 eventuali difformità edilizie e catastali indicando, se del caso, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto e fornendo un preventivo di spese;
 - 3) dica se è possibile vendere i beni in uno o più lotti, provvedendo virgola in quest'ultimo caso, alla loro individuazione o formazione;
 - 4) dica, nel caso in cui l'immobile sia di competenza della procedura solo pro quota, sesso sia divisibile in base a quanto disposto dagli articoli 600 601 del c.p.c. nonché dall'articolo 401 disp. att. c.p.c., procedendo in caso contrario alla stima dell'intero compendio ed esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità; fornisca, in ogni caso, la valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
 - 5) fornisca inoltre le seguenti informazioni per l'acquirente, in ipotesi di immobile sito in contesto condominiale:
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (per "data di perizia" deve intendersi data di riferimento della perizia, vale a dire, nel caso di specie, la data del fallimento);
- eventuale cause in cui sia parte il condominio;

6) allegli alla relazione:

- 6.1- documentazione fotografica interna ed esterna dei beni stimati e di tutti gli ambienti;
 - 6.2- la planimetria e/o estratto di mappa catastale del bene da cui si evincano i confini; la visura storica catastale attuale; estremi e/o copia della concessione o della licenza edilizia degli eventuali atti di sanatoria e, in generale, dei titoli abilitativi e di agibilità, estremi e/o copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione, nonché ogni eventuale documentazione ritenuta utile alla vendita;
 - 6.3- visure di ispezione ipotecaria effettuate a supporto della propria relazione;
- 7) determini il valore del compendio immobiliare con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima adottato, citando le fonti informative a cui ha fatto riferimento, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima effettuata in considerazione delle caratteristiche oggettive e dello Stato di conservazione dell'immobile, applicando, ove ritenuto, un abbattimento forfettario per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

INDICE della PERIZIA

Premesse	da pag. 1 a pag. 3
<p>Identificazione e catalogazione</p> <p>CESPITI</p> <p>Diritto di piena proprietà per la quota di 1/2:</p> <p>n.1 box auto (garage) al piano terra– sub.2;</p> <p>n.1 appartamento al 2° piano – sub. 4;</p> <p>n.1 appartamento al 3° piano – sub. 5;</p> <p>Diritto in comproprietà:</p> <p>n.1 appartamento monolocale al 4° piano sottotetto.</p>	da pag. 5 a pag. 7
<p>Descrizione e stima LOTTO 1 subalterni. 2 e 4</p> <p>appartamento al 2° p. + box auto al p.t.</p> <p>in OLEGGIO, via dei Bastioni n. 42</p> <p>Descrizione e stima LOTTO 2 subalterno 5</p> <p>appartamento al 3° piano</p> <p>in OLEGGIO, via dei Bastioni n. 42</p> <p>Descrizione e stima LOTTO 3 subalterno 6</p> <p>appartamento monolocale al 4° piano sottotetto</p> <p>in OLEGGIO, via dei Bastioni n. 42</p>	da pag. 8 a pag. 18
Cronistoria delle provenienze	da pag. 19 a pag. 22
Ipotecche e trascrizioni pregiudizievoli	da pag. 22 a pag. 23
Osservazioni	da pag. 23 a pag. 24
Servitù pesi e gravami	da pag. 25 a pag. 25

IDENTIFICAZIONE E CATALOGAZIONE DEI CESPITI COSTITUENTI LA MASSA DEL FALLIMENTO

Sono compresi nella massa del fallimento:

CESPITE 'A':

- box auto (garage) al p.t.; F. 40 particella 949 **sub.2** cat. C/6 rendita € 195,43;
 - appartamento al 3°p.; F. 40 particella 949 **sub.5** cat. A/3 4,5 vani rendita € 244,03;
 - appartamento al 2°p.; F. 40 particella 949 **sub.4** cat. A/3 4,5 vani rendita € 244,03;
- di proprietà per la quota di 1/2 ; il
e ' sugli immobili
ubicati nel Comune di OLEGGIO, via dei Bastioni n. 42 (ex via vecchia
circonvallazione 63):

CESPITE 'B':

- appartamento monolocale al 4° piano sottotetto; F.40 particella 949 **sub.6** cat. A/3
vani 1,5 rendita € 69,72;
in comproprietà per la quota esclusiva di 1/6^(*) del signor
J
sugli immobili ubicati nel Comune di OLEGGIO, via dei Bastioni n. 42 (ex via
vecchia circonvallazione 63).

(*) Con precisazione rilevata nella 'relazione notarile' da parte del Notaio incaricato nella quale si legge: le risultanze dei Registri Immobiliari sono completamente errate in quanto su un'area in comproprietà al 50% come da atto di acquisto del 1956, il fabbricato costruito su tale area doveva essere di comproprietà del 50% e non può essere 2/3 e 1/3. Per tanto si renderà opportuno, se non necessario, procedere con usucapione per identificare esattamente la titolarità degli immobili al fine di farla combaciare con il possesso attuale.

LOTTO 1
DESCRIZIONE E VALORE IMMOBILE

Appartamento al 2° piano abitativo con box al piano T.:

Diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un appartamento posto al 2° piano con annesso box auto (garage) al piano terra, situati in una palazzina edificata su cinque piani, in OLEGGIO, Via dei Bastioni n. 42

L'edificio è stato costruito tra il 1956 e il 1958 come risulta agli atti del Comune di Oleggio, con un ulteriore intervento di recupero "per ricavare un locale di abitazione e un bagno" nel sottotetto esistente; i lavori sono stati realizzati tra marzo 1971 e febbraio 1973.

A) Appartamento al secondo piano (3 f.t.) composto da:

ingresso disimpegno, soggiorno, locale pranzo con cucinotto, due camere da letto, un bagno, balcone coperto sul lato sud

L'immobile ' *appartamento* ' si sviluppa al secondo piano (terzo fuori terra) per una superficie lorda commerciale di circa 83,70 m², più balcone di 8,0 m² circa; l'altezza interna dei locali è di m. 3,20.

L'appartamento si raggiunge con scala interna a due mandate per piano con pianerottoli intermedi, esso si presenta in buone condizioni, con ambienti ben illuminati, ben distribuito planimetricamente con stanze di discrete dimensioni, la dotazione di impianti è corrispondente alla norma secondo le normative e consuetudini costruttive del periodo di costruzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta esterna e termosifoni in alluminio, l'impianto elettrico risulta a norma con tubi sottotraccia e frutti (interruttori, prese ecc.) in apposite scatole e placche di tipo corrente, i serramenti, di data più recente, sono in PVC bianchi con vetro camera e

ferramenta in acciaio e maniglie in alluminio, gli oscuranti hanno tapparelle in PVC e cassonetto non isolato, il bagno è finestrato, completo con vasca, il rivestimento è realizzato con piastrelle in ceramica smaltata h. 1,20 m.

La pavimentazione dell'appartamento è originale, realizzata con piastrelle in marmiglia di colorazioni diverse a secondo della zona e delle stanze, alcuni locali sono stati ricoperti con linoleum color legno.

B) Box auto (garage) al piano terra (1 f.t.) composto da:

un locale suddiviso da tramezzatura con porta a ricavo di un piccolo deposito o cantina; il box auto ha pavimentazione realizzata con piastrelle in marmiglia, l'impianto elettrico alla vista non sembra a norma si intravedono anche i contatori della luce che dovrebbero essere posti all'esterno e accessibili (non ho potuto verificare più da vicino perché inaccessibile per la presenza di materiale accatastato).

Il box auto, posto al piano terra, ha ingresso da porta basculante in lamiera zincata da via dei Bastioni e da porta interna da vano scale condominiale, la superficie è di circa 44,00 m² con altezza interna pari a m. 2,20.

Dati catastali

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di OLEGGIO

- **Catasto Fabbricati:**

Foglio 40, particella 949, subalterno 4.

Cat. A/3, cl.2, vani 4,5 sup. tot. 94 m² e 91 m² escl. aree scoperte, Rendita €. 244,03

Via dei Bastioni n. 42, piano 2°;

Foglio 40, particella 949, subalterno 2.

Cat. C/6, cl.3, consistenza 44 m² e sup. catastale totale 44 m², Rendita €. 195,46

Via dei Bastioni n. 38, piano T.

Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi:

- la scheda planimetrica dell'appartamento, nel locale soggiorno, riporta graficamente la parete del soggiorno con la porta verso il corridoio che è stata rimossa, la cucina è rappresentata come un unico locale mentre in realtà è stata creata una parete divisoria che ospita la zona cottura;

Conformità urbanistico-edilizia

Dalla visita in situ, confrontando i layout delle tavole di progetto rilasciate dall'Ufficio Tecnico di OLEGGIO, **non risulta verificata la conformità edilizia** in quanto non sono state trovate le autorizzazioni edilizie successive alla AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE N. 837 del 24/02/1956 e conseguente "autorizzazione di abitabilità del 28/02/1958 che giustificano:

- a) lo spostamento nella sala della finestra e la demolizione del muro che separa il corridoio con la sala, oltre alla realizzazione del tramezzo in cucina e la realizzazione della finestra nel bagno;
- b) nel box auto la modifica delle aperture: porta basculante del box, chiusura di due porte da altri vani e porta nel vano scala e la traslazione delle finestre sulla parete ovest del piano terra, oltre alla realizzazione di un tramezzo a ricavo di ripostiglio.

Coerenze generali

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- per il fabbricato sito in via dei Bastioni già via Vecchia Circonvallazione, eretto sull'area censita in mappa del Catasto Terreni al Foglio n. 40. Mappale 949, Ente

Urbano di di are 2.70, alle coerenze con riferimento alla mappa terreni, in contorno, partendo da levante: mappali 948, 337, 1015, e 578.

- per l'appartamento al secondo piano composto da: corridoio di ingresso, cucina, bagno, 3 camere, balcone, alle coerenze in contorno partendo da levante: affaccio sul cortile comune, vano scala comune, ancora affaccio sul cortile comune:
- per il box auto al piano terra: alle coerenze in contorno partendo da levante: altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare, cortile comune.

Stato locativo

Non risultano contratti d'affitto con soggetti terzi.

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 dei valori indicati dall'OMI (1° semestre 2023), dei valori di mercato correnti praticati sulla piazza del Comune di OLEGGIO (NO) nonché della mia personale esperienza di professionista nel campo del settore edile; considerato il particolare momento contingente di difficoltà nel settore delle transazioni di fabbricati, che sta interessando il mercato immobiliare da diversi anni, fatte le debite considerazioni per il probabile ricollocamento nel mercato dell'immobile così come si trova nello stato di fatto attuale, l'ha stimata come di seguito:

FALLIMENTO R.G. 36/2021

DESCRIZIONE	SUP. m ²	COEFF. %	SUP. Raggiagl.	QUOTAZIONE €/m ²	IMPORTO €
Appartamento al 2° piano	83,70	100%	83,70	900,00	78.930,00
Balcone	8,0	50%	4,00		
Box auto	44	100%	44,00	400,00	17.600,00
VALORE DI STIMA					96.530,00
diminuzione valore -20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto					-19.306,00
TOTALE VALORE LOTTO N.1					77.224,00

Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N.1, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 77.000,00 (Euro settantasettemila/00)

La quota di spettanza del titolare della ditta fallita risulta essere del 50% che si iscriverà alla procedura del fallimento che tradotto in cifra ammonta ad € 38.500,00 (diconsi Euro trentottomilacinquecento/00).

Il lotto su descritto non è frazionabile.



LOTTO 2

DESCRIZIONE E VALORE IMMOBILE

Appartamento al 3° piano abitativo:

Diritto di piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un appartamento posto al 3° piano della palazzina edificata su cinque piani, in OLEGGIO, Via dei Bastioni n. 42

L'edificio è stato costruito tra il 1956 e il 1958 come risulta agli atti del Comune di Oleggio, con un ulteriore intervento di recupero "per ricavare un locale di abitazione e un bagno" nel sottotetto esistente; i lavori sono stati realizzati tra marzo 1971 e febbraio 1973.

Appartamento al terzo piano (4 f.t.) composto da:

ingresso disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno, balcone coperto sul lato sud

L'immobile ' *appartamento* ' si sviluppa al terzo piano (quarto fuori terra) per una superficie lorda commerciale di circa 83,70 m², più balcone di 8,0 m² circa; l'altezza interna dei locali è di m. 3,20.

L'appartamento si raggiunge con scala condominiale interna a due mandate per piano con pianerottoli intermedi, esso si presenta in buone condizioni, con ambienti ben illuminati, ben distribuito planimetricamente con stanze di discrete dimensioni, la dotazione di impianti è corrispondente alla norma secondo le normative e consuetudini costruttive del periodo di costruzione. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta esterna e termosifoni in alluminio, l'impianto elettrico risulta a norma con tubi sottotraccia e frutti (interruttori, prese ecc.) in apposite scatole e placche di tipo corrente, i serramenti, di data più recente, sono in PVC bianchi con vetro camera e ferramenta in acciaio e maniglie in alluminio, gli oscuranti

hanno tapparelle in PVC e cassonetto non isolato, il bagno è finestrato, completo con vasca, il rivestimento è realizzato con piastrelle in ceramica smaltata h. 1,60 m.

La pavimentazione dell'appartamento è originale, realizzata con piastrelle in marmiglia di colorazioni diverse a secondo della zona e delle stanze, nel bagno la pavimentazione è in piastrelle di gres ceramico.

Dati catastali

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di OLEGGIO

- **Catasto Fabbricati:**

Foglio 40, particella 949, subalterno 5.

Cat. A/3, cl.2, vani 4,5 sup. tot. 93 m² e 91 m² escl. aree scoperte, Rendita €. 244,03

Via dei Bastioni n. 42, piano 3°;

Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi:

- la scheda planimetrica dell'appartamento, nel locale soggiorno, riporta graficamente la finestra sulla parete esterna di est, mentre nella realtà è sulla parete posta a sud, la parete del soggiorno con la porta verso il corridoio è stata rimossa;

Conformità urbanistico-edilizia

Dalla visita in situ, confrontando i layout delle tavole di progetto rilasciate dall'Ufficio Tecnico di OLEGGIO, **non risulta verificata la conformità edilizia** in quanto non sono state trovate le autorizzazioni edilizie successive alla AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE N. 837 del 24/02/1956 e conseguente "autorizzazione di abitabilità del 28/02/1958 che giustificano:

a) lo spostamento della finestra nella sala, la demolizione del muro che separa il corridoio con la sala, oltre alla realizzazione della finestra nel bagno;

Coerenze generali

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- per il fabbricato sito in via dei Bastioni già via Vecchia Circonvallazione, eretto sull'area censita in mappa del Catasto Terreni al Foglio n. 40. Mappale 949, Ente Urbano di di are 2.70, alle coerenze con riferimento alla mappa terreni, in contorno, partendo da levante: mappali 948, 337, 1015, e 578.
- per l'appartamento al secondo piano composto da: corridoio di ingresso, cucina, bagno, 3 camere, balcone, alle coerenze in contorno partendo da levante: affaccio sul cortile comune, vano scala comune, ancora affaccio sul cortile comune:

Stato locativo

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato con regolare contratto d'affitto n. 2709 serie 3t del 2018.

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 dei valori indicati dall'OMI (1° semestre 2023), dei valori di mercato correnti praticati sulla piazza del Comune di OLEGGIO (NO) nonché della mia personale esperienza di professionista nel campo del settore edile; considerato il particolare momento contingente di difficoltà nel settore delle transazioni di fabbricati, che sta interessando il mercato immobiliare da diversi anni, fatte le debite considerazioni per il probabile ricollocamento nel mercato dell'immobile così come si trova nello stato di fatto attuale, l'ha stimata come di seguito:

DESCRIZIONE	SUP. m ²	COEFF. %	SUP. Ragguagl.	QUOTAZIONE €/m ²	IMPORTO €
Appartamento al 3° piano	83,70	100%	83,70	900,00	78.930,00
Balcone	8,0	50%	4,00		
VALORE DI STIMA					78.930,00
diminuzione valore -20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto					-15.786,00
TOTALE VALORE LOTTO N.2					63.144,00

Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N.2, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)

La quota di spettanza del titolare della ditta fallita risulta essere del 50% che si ascriverà alla procedura del fallimento che tradotto in cifra ammonta ad € 31.500,00 (diconsi Euro trentunmilacinquecento/00).

Il lotto su descritto non è frazionabile.



LOTTO 3

DESCRIZIONE E VALORE IMMOBILE

Appartamento monolocale al 4° piano sottotetto:

Diritto in comproprietà per la quota di 1/6 di un appartamento posto al 4° piano sottotetto della palazzina edificata su cinque piani, in OLEGGIO, Via dei Bastioni n. 42

L'edificio originale è stato costruito tra il 1956 e il 1958 come risulta agli atti del Comune di Oleggio e successivamente negli anni '71-'73 con un intervento di recupero del sottotetto esistente, veniva realizzato un monolocale mansardato "per ricavare un locale di abitazione e un bagno"; i lavori sono stati realizzati tra marzo 1971 e febbraio 1973.

Appartamento monolocale al quarto piano (5 f.t.) composto da:

ingresso soggiorno, bagno, spazi nel sottotetto.

L'immobile si sviluppa al quarto piano (quinto fuori terra) per una superficie lorda commerciale di circa 41,00 m², l'altezza interna dei locali varia da un minimo di 1,25 m. ad un massimo di 2,35 m.

L'appartamento si raggiunge con scala condominiale interna a due mandate per piano con pianerottoli intermedi.

Le dotazioni impiantistiche del monolocale sono molto carenti: l'impianto elettrico è da verificare per la conformità, l'impianto di riscaldamento non è presente, nel bagno l'acqua calda sanitaria non è collegata allo scaldabagno, la coibentazione del tetto pare fatiscente e realizzata in maniera molto approssimativa, le aperture zenitali tipo "Velux" sono insufficienti per gli standard igienico edilizi e per la scarsa manutenzioni devono essere sostituite, il resto delle finiture sono molto scadenti per qualità e per scarsa manutenzione.

Dati catastali

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio di NOVARA - Comune censuario di OLEGGIO

• **Catasto Fabbricati:**

Foglio 40, particella 949, subalterno 6.

Cat. A/3, cl.1, vani 1,5 sup. tot. 66 m² e 66 m² escl. aree scoperte, Rendita €. 69,72

Via dei Bastioni n. 42, piano 4°;

Conformità catastale

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi:

Conformità urbanistico-edilizia

Dalla visita in situ, confrontando i layout delle tavole di progetto rilasciate dall'Ufficio Tecnico di OLEGGIO, **risulta verificata la conformità edilizia** rispetto alla domanda di sanatoria del 1986 presentata all'Ufficio del Comune di Oleggio il 29/03/1986 Protocollo n. 2953; rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N° 200 del 20-10-1998. Preciso che a differenza di quanto dichiarato nella "DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'" i locali non sono riscaldati dal riscaldamento centralizzato. A mio avviso bisognerà fare una nuova richiesta di AGIBILITA' accertandosi presso l'Ufficio Tecnico che i requisiti igienico sanitari siano rispettati o se eventualmente necessitano opere di adeguamento a tali requisiti.

Coerenze generali

L'unità immobiliare è posta alle seguenti coerenze:

- per il fabbricato sito in via dei Bastioni già via Vecchia Circonvallazione, eretto sull'area censita in mappa del Catasto Terreni al Foglio n. 40. Mappale 949, Ente Urbano di are 2.70, alle coerenze con riferimento alla mappa terreni, in contorno, partendo da levante: mappali 948, 337, 1015, e 578.
- per l'appartamento al quarto piano composto da: ingresso soggiorno e camera con unico locale, bagno, alle coerenze in contorno partendo da levante: sottotetto, vano scala comune, sottotetto.

Stato locativo

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava inoccupato ma pieno di ingombranti anche perché ormai da anni viene utilizzato come cantina/deposito dal proprietario c.i ha dichiarato.

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 dei valori indicati dall'OMI (1° semestre 2023), dei valori di mercato correnti praticati sulla piazza del Comune di OLEGGIO (NO) nonché della mia personale esperienza di professionista nel campo del settore edile; considerato il particolare momento contingente di difficoltà nel settore delle transazioni di fabbricati, che sta interessando il mercato immobiliare da diversi anni, fatte le debite considerazioni per il probabile ricollocamento nel mercato dell'immobile così come si trova nello stato di fatto attuale, l'ha stimata come di seguito:

FALLIMENTO R.G. 36/2021

DESCRIZIONE	SUP. m²	COEFF. %	SUP. Raggiagl.	QUOTAZIONE €/m²	IMPORTO €
Appartamento al 4° piano sottotetto	41,00	100%	41,00	450,00	18.450,00
VALORE DI STIMA					18.450,00
diminuzione valore -20% per vizi occulti e per incentivare l'acquisto					-3.690,00
TOTALE VALORE LOTTO N.3					14.760,00

Pertanto il valore sopra determinato, riferito al LOTTO N.3, viene arrotondato per difetto a prezzo pieno ad € 14.500,00 (Euro quattordicimilacinquecento/00)

La quota di spettanza del titolare della ditta fallita risulta essere di 1/6 che si ascriverà alla procedura del fallimento che tradotto in cifra ammonta ad € 2.416,00 (dicorsi Euro duemilaquattrocentosedici/00).

Il lotto su descritto non è frazionabile.



per la quota di 1/6 in forza di successione legittima in morte di
, deceduta in data 30/10/2003, dichiarazione di
successione sopra citata.

3. Quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in Comune di OLEGGIO F.40 m. 949 sub.5;

in forza di donazione fattane da
sopra citati, con atto a rogito notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data
20/06/2007 repertorio 68948/12483, trascritto a Novara in data 28/06/2007 ai
nn. 14337/8338, e successiva rettifica trascritta a Novara in data 18/07/2007 ai
nn. 20136/11997.

4. Quanto all'unità immobiliare in Comune di OLEGGIO F. 40 m. 949 sub.6;

parte in forza di successione legittima in morte del padr
deceduto in data 20/10/1987, dichiarazione di successione sopra citata;
parte in forza di successione legittima in morte della r.
, deceduta in data 30/10/2003, dichiarazione di successione sopra citata;

-B-

che nel ventennio, detti immobili erano di proprietà come segue:

- **l'unità immobiliare al mappale 949 sub. 2 (ex mappale 253 sub. 2)** era di proprietà:
 - per la quota di 2/12 ciascuno dei signor
, nato a Nov
, in forza
di successione de
, deceduto in data
20/10/1987, dichiarazione di successione registrata a Novara il 01/10/1988 al
N. 50 volume 1233 e trascritta a Novara in data 17/10/1988 ai nn. 11378/8104,

- per la quota di 3/12 ciascuno dei signor[...]
predetti, in forza di compravendita con atto a rogito notaio Giuseppe Chicco di
Oleggio in data 11/06/1976, rep. N. 45691/11602, trascritto a Novara in data
01/07/1976 ai nn. 5889/4883.

In data 30/10/2003, decedeva la signor[...], lasciando a
succederle in forza di leg[...]
predetti,
dichiarazione di successione in data 04/05/2004 al N. 11 volume 1549 e trascritta a
Novara in data 03/07/2004 ai nn. 14263/8346, per la quota di 1/12 ciascuno;
accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Novara in data 07/12/2017, rep.
3091, trascritta in data 20/12/2017 ai nn. 19105/1284.

Con atto a rogito notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 20/06/2007, rep.
68948/12483, trascritto a Novara il 28/06/2007 ai nn. 14337/8338 e successiva
rettifica trascritta a Novara il 18/07/2007 ai nn. 20136/11997, i signor[...]

predetti donavano la quota di 3/12 cias
predetti.

In conseguenza di quanto sopra, l'unità immobiliare spetta per la quota di 1/2
e per la quota di 1/2 a

- l'unità immobiliare al mappale 949 sub. 4 (ex mappale 253 sub. 4) era di
proprietà, per la quota di 2/6 ciascuno dei signor[...]

retti, in forza di successione de

deceduto il 20/10/1987, dichiarazione di successione sopra citata.

In data 30/10/2003, decedeva la si[...]
lasciando a succederle,
in forza di legge i figli[...]
tti, dichiarazione
di successione sopra citata, per la quota di 1/6 ciascuno.

In conseguenza di quanto sopra, l'unità immobiliare spetta per la quota di 1/2 a
e per la quota di 1/2

- l'unità immobiliare al mappale 949 sub. 5 (ex mappale 253 sub. 5) era di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno dei signor
ti, in forza di compravendita con atto a rogito notaio Giuseppe Chicco di Oleggio in data 11/06/1976, rep. N. 45691/11602, trascritto a Novara in data 01/07/1976 ai nn. 5889/4883.

Con atto a rogito notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 20/06/2007, rep. 68948/12483, trascritto a Novara il 28/06/2007 ai nn. 14337/8338 e successiva rettifica trascritta a Novara il 18/07/2007 ai nn. 20136/1199

donavano la quota di 1/2 ciascuno ai signor

- l'unità immobiliare al mappale 949 sub. 6 (ex mappale 253 sub. 6, ex sk 155.87) era in comproprietà tra i signor predetti
in forza di successione del marito e padre, signor
deceduto in data 20/10/1987, dichiarazione di successione sopra citata.

In data 30/10/2003, decedeva la signora lasciando a succedere in forza di legge i figli
atti, dichiarazione di successione sopra citata;

IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Che alla data del **07/11/2022** gli immobili di cui alla allegata descrizione risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, privilegi ed oneri di qualsiasi natura, risultanti dai predetti documenti e registri, eccezion fatta per le seguenti formalità

eseguite presso l'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Novara – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e precisamente:

- **iscrizione in data 1 giugno 2010 ai nn. 8743/1839** di ipoteca giudiziale per € 18.000,00 a favore della "S.p.A." con sede in , gravante gli immobili di cui al mappale 949 subalterni 2, 4 e 5;
- **iscrizione in data 22 febbraio 2016 ai nn. 1935/262** di ipoteca conc. amministrativa / riscossione a , per la somma di € 1.613.678,64 con , gravante tutti gli immobili;
- **trascrizione in data 17 maggio 2022 ai nn. 7985/5884** della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Novara in data 14/10/2021.

OSSERVAZIONI

Si precisa che:

1. i signori ebbero ad acquistare in quote uguali tra loro, con atto a rogito notaio Gaetano Bellezza di Novara in data 15 Febbraio 1956, il terreno sul quale venne successivamente costruito il fabbricato comprendente le unità immobiliari oggetto della presente relazione;
2. con atto a rogito notaio Giuseppe Chicco di Oleggio in data 11 giugno 1976 il signori ebbero a dividere le unità immobiliari costituenti il fabbricato da loro edificato, assegnando al signor gli appartamenti a piano primo e al piano terzo e un autorimessa, al signor - l'appartamento a piano secondo e l'altra autorimessa; nel citato atto era

stato però erroneamente indicato che signori
erano proprietari rispettivamente per la quota di 2/3 e la quota di 1/3;

3. nella successione d _____ viene indicata la quota intera dell'unità immobiliare al mappale 949 sub 6, costruita per sopraelevazione sul l'appartamento già di proprietà del signo _____
4. nella successione della moglie sign _____ è stata indicata la quota di 1/9, come se il sig _____ al momento della morte fosse stato proprietario nella quota di 1/3 (quota risultante dalla divisione dell' 11 giugno 1976);
5. Catastalmente l'appartamento al mappale 949 sub 6 è intestato per la quota di 4/6 di piena proprietà _____ e per la quota di 1/6 ciascuno di piena proprietà a _____, quindi riprendendo le quote errate indicate nella citata divisione. Tuttavia il signor _____ nell'anno 1987, anno dell' accatastamento del subalterno 6, era proprietario solo di una delle due unità immobiliari abitative oltre all'autorimessa che gli erano state assegnate con la divisione.

Con precisazione che le risultanze dei registri immobiliari sono completamente errate in quanto su un'area in comproprietà al 50% come risulta dal sopra citato atto di acquisto del 1956, il fabbricato costruito su tale area deve essere di comproprietà al 50% e non può essere 2/3 e 1/3.

Pertanto si renderà opportuno, se non necessario, procedere con una usucapione per identificare esattamente la titolarità degli immobili al fine di farla combaciare con il possesso attuale.

SERVITÙ – PESI E GRAVAMI

I fabbricati e l'area E.U. ricompresi nel mappale 949 subalterni 2, 4, 5 e 6 ricadono in Area normativa "**Zona residenziale B1 art. 29**";

in tale zona non sono previsti vincoli particolarmente restrittivi

Si precisa che non ci sono spese condominiali in quanto l'immobile non ha l'amministratore e le spese riferite alla gestione delle parti comuni vengono regolate e divise tra le parti proprietarie in accordo.

Restando a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Novara, 17/02/2024.

geom. Ezio Roncaglione

Allegati:

- 1) Allegato fotografico
- 2) Visure catastali
- 3) Visure Conservatoria RR.II.
- 4) Relazione notarile
- 5) Estratto di mappa terreni di OLEGGIO (NO)
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Estratto di PRG N.T.A. art. 29
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Banca delle Quotazioni Immobiliari OMI
- 10) Verbale di accesso all'immobile