



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 7/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

IMMOBILIARE ROSSELLA S.R.L.

GIUDICE:

Dott. MILTON D'AMBRA

CURATORE:

Dott. DARIO CARNAGHI - Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. ALESSANDRO MONTONATI**

CF: MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: [alessandro.montonati@alice.it](mailto:alessandro.montonati@alice.it)

PEC: [alessandro.montonati2@ingpec.eu](mailto:alessandro.montonati2@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 7/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** unità immobiliari a destinazione residenziale a BOCA Via Angelo Valazza snc, frazione Baraggia, della superficie commerciale di **667,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE ROSSELLA S.R.L.)

Complesso immobiliare soggetto a sospensione dei lavori e decadenza del titolo abilitativo dall'anno 2009 e composto da n. 7 unità immobiliari a destinazione residenziale.

Gli alloggi, secondo le previsioni progettuali, si articolano su tre piani e sono composti da: ingresso con soggiorno e cucina, camera, bagno e balcone a piano terra, camera, bagno, terrazzo e sottotetto non abitabile a piano primo, cantina e box auto a piano seminterrato oltre portico ed area esterna pertinenziale. In alcuni alloggi è prevista invece una sola camera a piano primo.

Al ciascuna unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni al compendio immobiliare.

Nel proseguo le unità immobiliari per uso abitazione saranno indicate con la sigla "Ai" e le autorimesse con "Box i" (i = 1 – 7).

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono:

A1 e Box 1 (Fg. 8, Particella 1109);

A2 e Box 2 (Fg. 8, Particella 1110);

A3 e Box 3 (Fg. 8, Particella 1111);

A5 e Box 5 (Fg. 8, Particella 1113);

A6 e Box 6 (Fg. 8, Particella 1114).

Le rimanenti unità immobiliari di cui alle Particelle 1112 (A4 e Box 4) e 1115 (A7 e Box 7) del Fg. 8 risultano di proprietà di terzi e non sono oggetto di consulenza estimativa.

Tali particelle sono coerenziate in senso orario con riferimento all'estratto di mappa come segue:

Particella 1112: Particella 1111, 860, 1113 e 1100 tutte le Fg. 8;

Particella 1115: Particella 1100, 1114, 1104 e 1102 tutte del Fg. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di al finito [m]: 2,40 (S1); 2,70 (T); 3,55-1,70 (1). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1109 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: T-S1-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142508 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1109, Ente Urbano, Superficie 305 mq.
- foglio 8 particella 1110 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: S1-T-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142524 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948,

860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1110, Ente Urbano, Superficie 300 mq.

- foglio 8 particella 1111 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142542 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1111, Ente Urbano, Superficie 260 mq.
- foglio 8 particella 1113 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142553 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1113, Ente Urbano, Superficie 261 mq.
- foglio 8 particella 1114 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142565 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1114, Ente Urbano, Superficie 266 mq.
- foglio 8 particella 1104 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 210 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. 1, piano: T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 28/08/2009 Pratica n. NO0210255 in atti dal 28/08/2009  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1104, Ente Urbano, Superficie 210 mq.
- foglio 8 particella 1045 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 252, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,69 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1005, 1007, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1081 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 54, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,36 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 39, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,26 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** unità immobiliari per uso autorimesse a BOCA Via Angelo Valazza snc, frazione Baraggia, della superficie commerciale di **255,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE ROSSELLA S.R.L.)

Boxes auto posti a piano interrato primo di unità immobiliari a destinazione residenziale di due piani fuori terra.

Alle predette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni al compendio immobiliare.

Le coerenze delle porzioni immobiliari di cui alle Particelle 1112 e 1115 non oggetto di consulenza estimativa sono indicate al precedente p.to A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di al finito [m]: 2,40 (S1). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1109 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: T-S1-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142508 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1109, Ente Urbano, Superficie 305 mq.
- foglio 8 particella 1110 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: S1-T-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142524 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1110, Ente Urbano, Superficie 300 mq.
- foglio 8 particella 1111 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo

catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142542 in atti dal 12/06/2008

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1111, Ente Urbano, Superficie 260 mq.

- foglio 8 particella 1113 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142553 in atti dal 12/06/2008

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1113, Ente Urbano, Superficie 261 mq.

- foglio 8 particella 1114 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142565 in atti dal 12/06/2008

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1114, Ente Urbano, Superficie 266 mq.

- foglio 8 particella 1104 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 210 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. 1, piano: T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 28/08/2009 Pratica n. NO0210255 in atti dal 28/08/2009

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1104, Ente Urbano, Superficie 210 mq.

- foglio 8 particella 1045 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 252, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,69 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1081 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 54, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,36 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948,

860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 39, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,26 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>922,71 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 672.069,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 672.069,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 535.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/04/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Curatore Dott. Dario Carnaghi in data 23/03/2023. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto. Le porzioni immobiliari oggetto di liquidazione giudiziale sono in stato di abbandono e la mancanza di una recinzione o di cesata di cantiere ha permesso l'accesso ai luoghi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 30/01/2023 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

Con Sentenza n. 59/2022 pubblicata il 25/11/2022 del Tribunale di Busto Arsizio Seconda Sezione Civile è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale promossa da Leviticus SPV S.r.l. nei confronti di Immobiliare Rossella S.r.l. (CF 02817660125) non ancora oggetto di trascrizione nei Registri Immobiliari alla data dell'ispezione ipotecaria.

---

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto notarile pubblico, stipulata il 04/05/2005 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 178831/21356 di repertorio, trascritta il 05/05/2005 a Novara ai nn. 9558/5163, a favore di Comune di Boca (NO), contro 1) IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125); 2) BALZANO ENRICO (CF BLZNR61D10B019C); 3) ZONCA MARIA ANTONIETTA (CF ZNCMNT64L41B019N); 4) GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S); 5) CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W); 6) MESSA GIULIANO (MSSGLN59A09H357V), derivante da Convenzione edilizia.

Piano Esecutivo Convenzionato - P.E.C. attuativo approvato con Deliberazione Comunale n. 28 del 20/09/2004.

Atto notarile pubblico, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 195037/27595 di repertorio, trascritta il 13/06/2008 a Novara ai nn. 10710/6824, a favore di Comune di Boca (NO), contro 1) IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125); 2) DEL GAUDIO EGIDIO (CF DLGGDE59T05B476B); 3) GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S); 4) CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W); 5) CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI & C. (CF 01482540034), derivante da Convenzione edilizia.

Variante di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C attuativo approvato con Deliberazione Comunale n. 28 del 20/09/2004 - Convenzione stipulata con atto a rogito Notaio Polito Domenico in data 20/09/2004 rep. 178831/21356).

Atto notarile pubblico, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 195037/27595 di repertorio, trascritta il 13/06/2008 a Novara ai nn. 10711/6825, a favore di 1) GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S); 2) CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W); 3) CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI & C. (CF 01482540034), contro IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SULLA STRADA PRIVATA E SUL PIAZZALE ROTATORIA A FAVORE DEI LOTTI A, C, D E DEI RELATIVI SUB LOTTI. PIU' PRECISAMENTE LA SOCIETA' "IMMOBILIARE ROSSELLA SRL" (PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO "A") COSTITUISCE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DEGLI IMMOBILI DI SUA PROPRIETA' CENSITI NEL N.C.T. DEL COMUNE DI BOCA AL FOGLIO 8, MAPPALI 1098, 1100, 1102 E 1103, COME MEGLIO INDICATI IN PREMessa ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI "C" E "D" DI PROPRIETA' DEI SIGNORI GORI RUBEN E CARONIA MARIO (LOTTO "C") E DELLA SOCIETA' "CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI E C." (LOTTO "D"), MEGLIO DESCRITTI IN PREMessa. TALI SERVITU' SI ESERCITERANNO SU TUTTO IL SEDIME DEI MAPPALI 1098, 1100, 1102, 1103, COME MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRADA PRIVATA E DEL PIAZZALE SARA' A CARICO, IN QUOTA PARI, AI PROPRIETARI DEI FUTURI LOTTI. PER LA DISCIPLINA DI TALI SERVITU' LE PARTI SI RIPORTANO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA.

Atto notarile pubblico, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 195037/27595 di repertorio, trascritta il 13/06/2008 a Novara ai nn. 10712/6826, a favore di 1) IMMOBILIARE ROSSELLA (CF 02817660125); 2) CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI & C. (CF 01482540034), contro 1) GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S); 2) CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W), derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SULLA STRADA PRIVATA E SUL

PIAZZALE ROTATORIA A FAVORE DEI LOTTI A, C, D E DEI RELATIVI SUB LOTTI. PIU' PRECISAMENTE I SIGNORI GORI RUBEN E CARONIA MARIO (PROPRIETARI DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO "C") COSTITUISCONO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DEGLI IMMOBILI DI LORO PROPRIETA' CENSITI NEL N.C.T. DEL COMUNE DI BOCA AL FOGLIO 8, MAPPALI 1085 E 1080, COME MEGLIO INDICATI IN PREMESSA ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI "A" E "D" RISPETTIVAMENTE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE ROSSELLA SRL" E DELLA SOCIETA' "CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI E C.", MEGLIO DESCRITTI IN PREMESSA. TALI SERVITU' SI ESERCITERANNO SU TUTTO IL SEDIME DEI MAPPALI 1085 E 1080, COME MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRADA PRIVATA E DEL PIAZZALE SARA' A CARICO, IN QUOTA PARI, AI PROPRIETARI DEI FUTURI LOTTI. POICHE' A SEGUITO DELLE SUPERIORI SERVITU' I FONDI NON NE ESCONO NE' PIU' GRAVATI NE' PIU' FAVORITI NON VI E' LUOGO A CORRISPETTIVO ALCUNO TRA LE PARTI. PER LA DISCIPLINA DI TALI SERVITU' LE PARTI SI RIPORTANO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA.

Atto notarile pubblico, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 195037/27595 di repertorio, trascritta il 13/06/2008 a Novara ai nn. 10713/6827, a favore di 1) IMMOBILIARE ROSSELLA (CF 02817660125); 2) GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S); 3) CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W), contro CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI & C. (CF 01482540034), derivante da Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: LE PARTI COSTITUISCONO SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO SULLA STRADA PRIVATA E SUL PIAZZALE ROTATORIA A FAVORE DEI LOTTI A, C, D E DEI RELATIVI SUB LOTTI. PIU' PRECISAMENTE LA SOCIETA' "CROSA S.N.C. DI PISCETTA PIER LUIGI E C." (PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO "D") COSTITUISCE SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A CARICO DEGLI IMMOBILI DI SUA PROPRIETA' CENSITI NEL N.C.T. DEL COMUNE DI BOCA AL FOGLIO 8, MAPPALI 1076 E 1077, COME MEGLIO INDICATI IN PREMESSA ED A FAVORE DEGLI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI "A" E "C" DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "IMMOBILIARE ROSSELLA SRL" (LOTTO "A") E DEI SIGNORI GORI RUBEN E CARONIA MARIO (LOTTO "C"), MEGLIO DESCRITTI IN PREMESSA. TALI SERVITU' SI ESERCITERANNO SU TUTTO IL SEDIME DEI MAPPALI 1076 E 1077, COME MEGLIO INDIVIDUATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TRASCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DELLA STRADA PRIVATA E DEL PIAZZALE SARA' A CARICO, IN QUOTA PARI, AI PROPRIETARI DEI FUTURI LOTTI. POICHE' A SEGUITO DELLE SUPERIORI SERVITU' I FONDI NON NE ESCONO NE' PIU' GRAVATI NE' PIU' FAVORITI NON VI E' LUOGO A CORRISPETTIVO ALCUNO TRA LE PARTI. PER LA DISCIPLINA DI TALI SERVITU' LE PARTI SI RIPORTANO ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA.

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/06/2006 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 187793/23594 di repertorio, iscritta il 20/06/2006 a Novara ai nn. 13950/2970, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., contro IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €1.600.000,00.

Importo capitale: €800.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca annotata, stipulata il 05/08/2008 a firma di Notaio De Martinis Paolo ai nn. 81957/12613 di repertorio, iscritta il 08/10/2008 a Novara ai nn. 17413/3112, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., contro IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da annotazione a iscrizione - restrizioni di beni.

La Sezione B - Immobili riguarda le seguenti unità negoziali. 1) Unità negoziale n. 1: Immobile n. 1, Fg.



8, Particella 1112, Sub. 1, Natura A/3 - Immobile n. 2, Fg. 8, Particella 1112, Sub. 2, Natura C/6. 2) Unità negoziale n. 2: Immobile n. 1, Fg. 8, Particella 1115, Sub. 1, Natura A/3 - Immobile n. 2, Fg. 8, Particella 1115, Sub. 2, Natura C/6.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/04/2010 a firma di Ufficiale Giudiziario di Novara ai nn. 283/2010 di repertorio, trascritta il 16/04/2010 a Novara ai nn. 5876/3764, a favore di SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI (CF 01868261205), contro IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da atto esecutivo o cautelare.

Con dichiarazione di rinuncia del procedimento esecutivo immobiliare (Es. n. 161/10) depositata dal creditore procedente in data 08/01/2013, il G.E. in data 14/01/2013 "ORDINA al Sig. Conservatore dei RR.II. di Novara di procedere - dietro presentazione di copia autentica del presente provvedimento, a cura di parte, - alla cancellazione del provvedimento trascritto in data 16/04/2010 reg. part. 3764 reg. gen. 5876".

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Attualmente una sola unità immobiliare (Particella 1115) risulta abitata mentre l'altra (Particella 1112), sempre di terzi, come evidente dall'esterno è ancora al rustico. Il complesso immobiliare non è attualmente amministrato in condominio e le condizioni dell'immobile non configurano spese in corso, deliberate e/o scadute.

#### Convenzione edilizia

Le aree su cui è edificato il complesso immobiliare sono state inserite in un Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), l'attuazione del quale è regolata dalla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Boca con atto in data 04/05/2005 rep. 178831/21356 a rogito Notaio Dott. Domenico Polito e successivamente oggetto di variante con atto in data 11/06/2008 rep. 195037/27595 sempre a rogito Notaio Dott. Domenico Polito.

Come specificato all'art. 3 la variante al P.E.C. ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica delle aree di proprietà dei Proponenti. In particolare il Lotto "A" di proprietà della società "IMMOBILIARE ROSSELLA SLR" sarà edificato con i parametri di viabilità e parcheggio rispettivamente di 252 mq e 209,44 mq.

#### Efficacia temporale del permesso di costruire

Tenuto conto dello stato di sospensione del cantiere e decadenza del titolo abilitativo dall'anno 2009, il sottoscritto ritiene sia applicabile l'art. 15 c. 3 del D.P.R. 380/2001 con presentazione di una nuova istanza di Pratica Edilizia per la realizzazione della parte di intervento non ancora ultimata.

#### Altre indicazioni

L'immobile è sprovvisto del Certificato di collaudo statico. Attuale rischio di caduta dall'alto per mancanza di parapetti e/o opere provvisorie. Assenza di presidi per evitare l'accesso a soggetti non autorizzati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le formalità catastali di variazione/soppressione di immobili hanno dato origine alle attuali Particelle 1109, 1110, 1111, 1113, 1114, 1104, 1045, 1081, 1083, 1098 e 1103 tutte del Foglio 8.

Dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Novara in data 30/01/2023 con estrazione di note, oltre all'ispezione presso l'Ufficio Servizi Pubblicità Immobiliare di Novara in data 03/02/2023 e all'acquisizione dei titoli di provenienza in capo all'Immobiliare Rossella s.r.l. si riporta quanto segue.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2004), con atto stipulato il 26/04/2004 a firma di Notaio Sergio Rovera ai nn. 61235/4648 di repertorio, registrato il 29/04/2004 a Gavirate ai nn. 1139/1T, trascritto il 11/05/2004 a Novara ai nn. 9507/5606

IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125) per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 14/11/2005), con atto stipulato il 14/11/2005 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 183142/22400 di repertorio, registrato il 15/11/2005 a Borgomanero ai nn. 2649/1T, trascritto il 16/11/2005 a Novara ai nn. 23793/12811

IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125) per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 11/06/2008), con atto stipulato il 11/06/2008 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 195038/27596 di repertorio, registrato il 12/06/2008 a Borgomanero ai nn. 2188/1T, trascritto il 13/06/2008 a Novara ai nn. 10714/6828

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S) e CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W) per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2002 fino al 14/11/2005), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 155533/17078 di repertorio, registrato il 27/12/2002 a Borgomanero ai nn. 2123/1V, trascritto il 27/12/2002 a Novara ai nn. 24803/17322

GORI RUBEN (CF GRORBN82T16B019S) e CARONIA MARIO (CF CRNMRA75C12Z112W) per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2002 fino al 11/06/2008), con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di Notaio Polito Domenico ai nn. 155533/17078 di repertorio, registrato il 27/12/2002 a Borgomanero ai nn. 2123/1V, trascritto il 27/12/2002 a Novara ai nn. 24803/17322

C.A. COSTRUZIONI EDILI DEI F.LLI ANZALDI S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2003 fino al 26/04/2004), con atto stipulato il 09/04/2003 a firma di Notaio Lenzi Rossana ai nn. 59255/8934 di repertorio, registrato il 24/04/2003 a Borgomanero ai nn. 587/1V, trascritto il 05/05/2003 a Novara ai nn. 9575/6651.

Il titolo è riferito solamente a Sezione B - Immobili: Catasto Terreni Comune di Boca (NO), Fg. 8, Particella 780, Consistenza 25 are e 10 centiare..

L'IMMOBILE E' PERVENUTO ALLA PARTE VENDITRICE CON ATTO A ROGITO NOTAIO RUSSO IN DATA 14.7.1994 N. 399 DI REP. REGISTRATO A BORGOMANERO IL 27/7/1994 AL N. 963 MOD. 1V E TRASCRITTO A NOVARA IL 21.7.1994 AI NN. 5699/7588.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Il sottoscritto, dopo aver preso contatto con l'Area Tecnica del Comune di Boca, ha presentato istanza per l'accesso agli atti in data 08/02/2023 per la visione e l'acquisizione dei titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'immobile in oggetto.

In data 01/03/2023 l'Ufficio Tecnico del Comune di Boca provvedeva a mettere a disposizione i relativi documenti amministrativi edilizi.

Successivamente in data 23/03/2023 lo scrivente è stato ulteriormente ricevuto dall'Ufficio Tecnico

Comunale per gli opportuni approfondimenti di carattere edilizio e urbanistico.

L'area edificata è stata oggetto di opere di urbanizzazione così come richiamato del Permesso di Costruire n. 84/05 pratica n. 02/05/P.E.C. "relativa all'intervento di progetto esecutivo opere di urbanizzazione PEC via A. Valazza", di cui al certificato di ultimazione lavori prot. 1591 in data 20/04/2009.

Sono state rintracciate le pratiche edilizie appresso indicate.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di Costruire N. **100/04** e successive varianti, intestata a Sig.ra Rosa Federico in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Immobiliare Rossella Srl" con sede in Busto Arsizio, per lavori di costruzione complesso residenziale composto da n. 7 alloggi sull'immobile (area o edificio) censito al Catasto Terreni del Comune di Boca al Fg. 8 Particella 780 posto in via A. Valazza, presentata il 13/07/2004 con il n. 64/04(P) in data 15/07/2004 al registro pubblico di protocollo, rilasciata il 03/05/2006

Denuncia di Inizio Attività N. **68/07** e successive varianti, intestata a Sig.ra Rosa Federico in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Immobiliare Rossella Srl" con sede in Busto Arsizio, per lavori di diversa morfologia del piano cantinato concesso e aumento del numero di posti auto, presentata il 20/06/2007 con il n. 2337 di protocollo, rilasciata il 31/03/2008

Permesso di Costruire N. **53/08(P)**, intestata a Sig.ra Rosa Federico in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Immobiliare Rossella Srl" con sede in Busto Arsizio, per lavori di modifiche esterne, modifiche interne P.S1, modifiche interne P.T, modifiche interne P.1., presentata il 27/06/2008 con il n. 2974 di protocollo.

Con lettera prot. 4053 in data 24/09/2009 l'Arch. Garino Marzio in qualità di Direttore Lavori comunica al SUE del Comune di Boca che il cantiere in oggetto è sospeso fino a data da destinarsi. Con nota prot. 4179 in data 02/10/2009 il Comune di Boca comunica alla Sig.ra Federico Rosa (Immobiliare Rossella Srl), al Geom. Laura Saccol (progettista dell'intervento in variante) e all'Arch. Garino Marzio (Direttore Lavori) che il Permesso di Costruire n. 100/04 e successiva variante in corso d'opera n. 68/07 del 31/03/2008 risulta decaduto. Con medesima nota si comunica, inoltre, che la pratica edilizia n. 53/08(P) prot. 2974 del 27/06/2008, riguardante una ulteriore variante in corso d'opera del Permesso di Costruire n. 100/04, in attesa di integrazioni documentali, risulta archiviata in quanto l'atto abilitativo di riferimento risulta decaduto.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 4 del 01/06/2020, l'immobile ricade in zona Zone residenziali e zone vincolate con P.E.C. attuativo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 24. Viabilità art. 14 N.T.A., fascia di rispetto stradale art. 15 e art. 19 N.T.A, zone vincolate con P.E.C. attuativo art. 27 N.T.A..

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Lo stato legittimo del complesso immobiliare in oggetto è riferibile alle citate pratiche edilizie.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta ..

Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla documentazione progettuale: tale circostanza non può che essere messa in relazione col fatto che i lavori sono sospesi dall'anno 2009 con interruzione delle relative lavorazioni così come non è possibile escludere la presenza di variazioni dimensionali o anche di rappresentazione.

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: L. 122/2010)

L'immobile risulta ..

L'immobile (Fg. 8 Particelle 1109, 1110, 1111, 1113, 1114) è censito come fabbricato in corso di costruzione (Cat. F/3) mentre la Particella 1104 come area urbana (Cat. F/1). Le restanti Particelle 1045, 1081, 1083, 1098 e 1103 facenti parte del lotto di edificazione, hanno attuale classamento di prato arborato. L'accatastamento, ovvero il censimento di ogni unità immobiliare con assegnazione di una specifica categoria e rendita, potrà essere presentato solo ad ultimazione dei lavori ed entro il termine di 30 giorni dal momento in cui il fabbricato è divenuto abitabile o servibile all'uso a cui è destinato. Gli Elaborati Planimetrici in atti non danno chiara rappresentazione grafica delle parti comuni, delle varie unità, etc., e, per questo, dovrebbero essere redatti e suddivisi con una pagina per piano (circolare n. 2/1984 e successive integrazioni procedurali). Inoltre l'Elaborato Planimetrico non prevede di disegnare lo spessore dei muri ma solo la rappresentazione grafica della sagoma del fabbricato con l'accesso all'u.i.u..

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

## **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

Il titolo di provenienza rep. n. 61235/4648 del 26/04/2004 a firma Notaio Dott. Sergio Rovera si riferisce all'acquisto da parte della Sig.ra Federico Rosa in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "Immobiliare Rossella srl", per la piena proprietà dell'intero dell'appezzamento di terreno sito in "Zona di nuovo impianto – Residenziale – Vincolata a P.E.C. (comparto 23)", censito al Catasto Terreni del Comune di Boca al Foglio 8, Mappale 780 di are 25,10. Il titolo di provenienza rep. n. 183142/22400 del 14/11/2005 a firma Notaio Dott. Domenico Polito si riferisce alla permuta tra la Sig.ra Federico Rosa in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "Immobiliare Rossella srl" e i Sig.ri Gori Ruben e Caronia Mario di appezzamenti di terreno siti in Comune di Boca. In particolare per quanto qui di interesse, i Sig.ri Gori Ruben e Caronia Mario, ognuno per i propri diritti e solidamente per l'intero, cedono e trasferiscono a titolo di permuta alla società "Immobiliare Rossella srl" la piena proprietà dell'appezzamento di terreno non agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Boca al Foglio 8, Mappale 1036 – ex 328/b – di centiare 60. Il titolo di provenienza rep. n. 195038/27596 del 11/06/2008 a firma Notaio Dott. Domenico Polito si riferisce alla permuta tra la Sig.ra Federico Rosa in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società "Immobiliare Rossella srl" e i Sig.ri Gori Ruben e Caronia Mario di appezzamenti di terreno siti in Comune di Boca. In particolare per quanto qui di interesse, i Sig.ri Gori Ruben e Caronia Mario, ognuno per i propri diritti e solidamente per l'intero, cedono e trasferiscono a titolo di permuta alla società "Immobiliare Rossella srl" la piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile censito al Catasto Terreni del Comune di Boca al Foglio 8, Mappale 1083 – ex 1037 a sua volta ex 328 – di centiare 7. Tali particelle sono state oggetto di cambiamento nello stato dei terreni avvenute per operazioni di aggiornamento catastale.

## **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Impianti non presenti e/o ultimati.

BENI IN BOCA VIA ANGELO VALAZZA SNC, FRAZIONE BARAGGIA

## UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**unità immobiliari a destinazione residenziale** a BOCA Via Angelo Valazza snc, frazione Baraggia, della superficie commerciale di **667,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE ROSSELLA S.R.L.)

Complesso immobiliare soggetto a sospensione dei lavori e decadenza del titolo abilitativo dall'anno 2009 e composto da n. 7 unità immobiliari a destinazione residenziale.

Gli alloggi, secondo le previsioni progettuali, si articolano su tre piani e sono composti da: ingresso con soggiorno e cucina, camera, bagno e balcone a piano terra, camera, bagno, terrazzo e sottotetto non abitabile a piano primo, cantina e box auto a piano seminterrato oltre portico ed area esterna pertinenziale. In alcuni alloggi è prevista invece una sola camera a piano primo.

Al ciascuna unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni al compendio immobiliare.

Nel proseguo le unità immobiliari per uso abitazione saranno indicate con la sigla "Ai" e le autorimesse con "Box i" (i = 1 - 7).

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono:

A1 e Box 1 (Fg. 8, Particella 1109);

A2 e Box 2 (Fg. 8, Particella 1110);

A3 e Box 3 (Fg. 8, Particella 1111);

A5 e Box 5 (Fg. 8, Particella 1113);

A6 e Box 6 (Fg. 8, Particella 1114).

Le rimanenti unità immobiliari di cui alle Particelle 1112 (A4 e Box 4) e 1115 (A7 e Box 7) del Fg. 8 risultano di proprietà di terzi e non sono oggetto di consulenza estimativa.

Tali particelle sono coerenziate in senso orario con riferimento all'estratto di mappa come segue:

Particella 1112: Particella 1111, 860, 1113 e 1100 tutte le Fg. 8;

Particella 1115: Particella 1100, 1114, 1104 e 1102 tutte del Fg. 8.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di al finito [m]: 2,40 (S1); 2,70 (T); 3,55-1,70 (1). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1109 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: T-S1-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142508 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1109, Ente Urbano, Superficie 305 mq.
- foglio 8 particella 1110 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: S1-T-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142524 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1110,

Ente Urbano, Superficie 300 mq.

- foglio 8 particella 1111 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142542 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1111, Ente Urbano, Superficie 260 mq.
- foglio 8 particella 1113 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142553 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1113, Ente Urbano, Superficie 261 mq.
- foglio 8 particella 1114 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142565 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1114, Ente Urbano, Superficie 266 mq.
- foglio 8 particella 1104 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 210 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. 1, piano: T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 28/08/2009 Pratica n. NO0210255 in atti dal 28/08/2009  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1104, Ente Urbano, Superficie 210 mq.
- foglio 8 particella 1045 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 252, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,69 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1005, 1007, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1081 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 54, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,36 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL

(CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 39, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,26 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Borgomanero, Novara, Romagnano Sesia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario del Santissimo Crocifisso, Chiesa di San Gaudenzio al Cimitero.

#### SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	buono	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 41,0 km (Malpensa)	al di sopra della media	
autostrada distante 10,0 km (Svincolo di Borgomanero)	nella media	
ferrovia distante 8,5 km (Borgomanero)	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **Descrizione**

Il compendio immobiliare è costituito complessivamente da n. 7 unità immobiliari a destinazione residenziale raggruppate rispettivamente in due corpi di fabbrica di 2 unità immobiliari ciascuno e un terzo corpo di fabbrica posto ortogonalmente di complessive 3 unità immobiliari, oltre a piano interrato ed area esterna pertinenziale. Il modulo tipologico dell'abitazione è relativo a quello di case unifamiliari associate costituite da alloggi distinti.

La sola u.i. di cui alla Particella 1115 di terzi risulta abitata.

Il complesso immobiliare è situato in una strada interna rispetto la principale via Valazza. L'accesso pedonale e carraio avviene dalla stessa strada interna. Si accede al piano interrato delle autorimesse attraverso una rampa comune all'intero fabbricato. La pavimentazione del corsello è di tipo continuo in calcestruzzo.

Nessuna recinzione e/o cancello è attualmente posata per delimitare la proprietà. Le facciate risultano intonacate con posa dei falsi telai e delle soglie alla quasi totalità dei vani finestra (nessun serramento in opera). Poiché il proprietario della Particella 1115 ha realizzato una recinzione a chiudere i camminamenti esterni, l'accesso alle altre u.i. è attualmente consentito dal solo piano interrato delle autorimesse. Il tetto è a falde inclinate con struttura lignea e perlinatura all'intradosso. Il manto di copertura è in tegole con lattoneria in rame (non sono posati i pluviali).

La distribuzione e composizione degli spazi interni prevista dagli elaborati progettuali individua specificatamente: ingresso con soggiorno e cucina, camera, bagno e balcone a piano terra, camera, bagno, sottotetto non abitabile e terrazzo coperto a piano primo, cantina e box auto a piano interrato, portico, area esterna pertinenziale. Le unità A2, A3 e A5 non prevedono una camera a piano terra con conseguente maggior estensione della zona giorno. Alcuni alloggi hanno a piano interrato un'unica cantina, altri in previsione due cantine. Tutti i piani sono collegati con scala interna in cemento armato. A livello impiantistico si notano predisposizioni, tracce nelle murature o ancora assenza assistenze murarie.

Al piano primo nella zona indicata nella documentazione edilizia come "sottotetto non abitabile e/o agibile" sono presenti delle predisposizioni impiantistiche e/o assistenze murarie. Tale sottotetto, come evidenziato nella stessa documentazione, oltre ad essere accessibile dal relativo disimpegno, è dotato di numero due finestre contrapposte.

Si rileva anche la posa di: tubo flessibile a P.T nell'u.i. A6 uscente dalla contigua u.i. A7 di terzi, antenna di ricezione televisiva in corrispondenza del terrazzo a P.1 dell'u.i. A6, parabola satellitare sulla parete sud dell'u.i. A5.

Il compendio immobiliare in oggetto è da ritenersi al rustico. Scarsa è la manutenzione dell'area esterna perimetrale lato est, nord e ovest in parte per la presenza di ramaglie.

##### **Ubicazione territoriale**

Il contesto abitativo del Comune di Boca, seppure caratterizzato da apprezzabili e ampi spazi circostanti a verde, necessita la disponibilità di un automezzo proprio per il raggiungere zone commerciali e principali servizi.

##### **Degrado edilizio**

Per quanto attiene alla presente stima si segnala: 1) infiltrazioni d'acqua meteorica dal solaio sul P.S1 con conseguente ammaloramento del calcestruzzo; 2) fessurazioni nelle travi in legno della grossa orditura del tetto; 3) disgregazioni localizzate di porzioni di partizioni interne e del paramento murario esterno realizzate in blocchi di calcestruzzo areato (tipo Gasbeton).

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>		<b>indice</b>		<b>commerciale</b>
Alloggio A1	132,13	x	100 %	=	132,13
Alloggio A2	133,90	x	100 %	=	133,90
Alloggio A3	134,56	x	100 %	=	134,56
Alloggio A5	135,16	x	100 %	=	135,16
Alloggio A6	131,39	x	100 %	=	131,39
<b>Totale:</b>	<b>667,14</b>				<b>667,14</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta

Descrizione: porzione di villa bifamiliare in costruzione

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 1.745,61 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta

Descrizione: porzione di villa bifamiliare in costruzione

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 198.000,00 pari a 1.584,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta

Descrizione: porzione di casa quadrifamiliare in costruzione

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it – Prezzo offerta

Descrizione: villetta a schiera da ristrutturare con 800 mq di giardino

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (24/03/2023)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Anno 2022, Semestre 2 - Fascia/zona: Centrale/Zona unica residenziale - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Ville e Villini - Stato conservativo: Normale - Superficie: Lorda. Quotazione non disponibile per il codice di zona E1 (suburbana) in cui è inserito il bene in oggetto.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

Tenuto conto di quanto accertato durante il sopralluogo nonché della documentazione agli atti, si riporta qui di seguito il calcolo dettagliato della consistenza di ciascuna unità immobiliare.

*Descrizione: consistenza [mq] x indice*

#### **Alloggio A1**

Vani o locali principali a P.T-1: 80,02 x 1,00

Balcone P.T: 5,80 x 0,30

Terrazzo coperto P.1: 14,08 x 0,30

Sottotetto non abitabile P.1: 33,10 x 0,50

Cantina P.S1: 31,65 x 0,50

Portico P.T: 8,85 x 0,30

Area esterna: 80,02 x 0,10

Area esterna: 155,29 x 0,02

Superficie commerciale: **132,13** mq

**Alloggio A2**

Vani o locali principali a P.T-1: 80,44 x 1,00

Balcone P.T: 6,12 x 0,30

Terrazzo coperto P.1: 13,64 x 0,30

Sottotetto non abitabile P.1: 35,78 x ,50

Cantina P.S1: 31,84 x 0,50

Portico P.T: 9,03 x 0,30

Area esterna: 80,44 x 0,10

Area esterna: 148,45 x 0,02

Superficie commerciale: **133,90** mq

**Alloggio A3**

Vani o locali principali a P.T-1: 80,46 x 1,00

Balcone P.T: 6,04 x 0,30

Terrazzo coperto P.1: 13,74 x 0,30

Sottotetto non abitabile P.1: 33,89 x 0,50

Cantina P.S1: 36,17 x 0,50

Portico P.T: 9,65 x 0,30

Area esterna: 80,46 x 0,10

Area esterna: 109,00 x 0,02

Superficie commerciale: **134,56** mq

**Alloggio A5**

Vani o locali principali a P.T-1: 80,32 x 1,00

Balcone P.T: 6,04 x 0,30

Terrazzo coperto P.1: 13,86 x 0,30

Sottotetto non abitabile P.1: 34,65 x 0,50

Cantina P.S1: 35,97 x 0,50

Portico P.T: 11,14 x 0,30

Area esterna: 80,32 x 0,10

Area esterna: 109,03 x 0,02

Superficie commerciale: **135,16** mq

**Alloggio A6**

Vani o locali principali a P.T-1: 79,41 x 1,00

Balcone P.T: 6,00 x 0,30

Terrazzo coperto P.1: 13,43 x 0,30

Sottotetto non abitabile P.1: 34,37 x 0,50

Cantina P.S1: 32,03 x 0,50

Portico P.T: 8,85 x 0,30

Area esterna: 79,41 x 0,10

Area esterna: 116,90 x 0,02

Superficie commerciale: **131,39** mq

**Totale superficie commerciale Alloggi**

Sc = **667,14** mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 667,14 x 850,00 = **567.069,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 567.069,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 567.069,00**

BENI IN BOCA VIA ANGELO VALAZZA SNC, FRAZIONE BARAGGIA

## UNITÀ IMMOBILIARI PER USO AUTORIMESSE

DI CUI AL PUNTO B

**unità immobiliari per uso autorimesse** a BOCA Via Angelo Valazza snc, frazione Baraggia, della superficie commerciale di **255,57** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE ROSSELLA S.R.L.)

Boxes auto posti a piano interrato primo di unità immobiliari a destinazione residenziale di due piani fuori terra.

Alle predette unità immobiliari segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni al compendio immobiliare.

Le coerenze delle porzioni immobiliari di cui alle Particelle 1112 e 1115 non oggetto di consulenza estimativa sono indicate al precedente p.to A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di al finito [m]: 2,40 (S1). Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1109 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: T-S1-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142508 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1109, Ente Urbano, Superficie 305 mq.
- foglio 8 particella 1110 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. SNC, piano: S1-T-1, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142524 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1110, Ente Urbano, Superficie 300 mq.
- foglio 8 particella 1111 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142542 in atti

dal 12/06/2008

Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1111, Ente Urbano, Superficie 260 mq.

- foglio 8 particella 1113 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142553 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1113, Ente Urbano, Superficie 261 mq.
- foglio 8 particella 1114 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 0 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA, piano: S1-1-T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 12/06/2008 Pratica n. NO0142565 in atti dal 12/06/2008  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1114, Ente Urbano, Superficie 266 mq.
- foglio 8 particella 1104 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 210 mq, indirizzo catastale: VIA ANGELO VALAZZA n. 1, piano: T, intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Costituzione del 28/08/2009 Pratica n. NO0210255 in atti dal 28/08/2009  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.  
Particella corrispondente al catasto terreni del Comune di Boca (NO): Fg. 8 Particella 1104, Ente Urbano, Superficie 210 mq.
- foglio 8 particella 1045 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 252, reddito agrario 1,43 € reddito dominicale 1,69 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1081 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 54, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,36 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 7, reddito agrario 0,04 € reddito dominicale 0,05 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

- foglio 8 particella 1098 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 39, reddito agrario 0,22 € reddito dominicale 0,26 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.
- foglio 8 particella 1103 (catasto terreni), qualita/classe prato arborato di classe 1, superficie 1, reddito agrario 0,01 € reddito dominicale 0,01 € intestato a IMMOBILIARE ROSSELLA SRL (CF 02817660125), derivante da Frazionamento del 13/06/2005 Pratica n. NO0088130 in atti dal 13/06/2005  
Coerenze: in corpo unico in senso orario con riferimento all'estratto di mappa: Particelle 948, 860, 1007, 1005, 1102, 1085, 1084 e 1082 tutte del Fg. 8. Dette coerenze comprendono anche le porzioni immobiliari di cui al Fg. 8 Particelle 1112 e 1115.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Borgomanero, Novara, Romagnano Sesia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario del Santissimo Crocifisso, Chiesa di San Gaudenzio al Cimitero.

#### SERVIZI

farmacie	nella media	
municipio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	buono	

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 41,0 km (Malpensa)	al di sopra della media	
autostrada distante 10,0 km (Svincolo di Borgomanero)	nella media	
ferrovia distante 8,5 km (Borgomanero)	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
-------------------	-------------	--

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di boxes auto posti a piano interrato primo del fabbricato residenziale descritto ai precedenti paragrafi e facenti parte di un unico complesso immobiliare.

Ogni box auto è di ampie dimensioni e idoneo al posteggio di due autovetture.

Le partizioni verticali delle autorimesse sono realizzate in muri di cemento armato e in parte in blocchi di calcestruzzo areato (tipo Gasbeton). Nessuna chiusura (basculante e/o portone) o finitura è

presente. Ogni autorimessa è collegata alla rispettiva cantina ovvero alla corrispondenza unità abitativa attraverso scala interna in cemento armato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box 1	65,50	x	100 %	=	65,50
Box 2	44,32	x	100 %	=	44,32
Box 3	52,02	x	100 %	=	52,02
Box 5	51,95	x	100 %	=	51,95
Box 6	41,78	x	100 %	=	41,78
<b>Totale:</b>	<b>255,57</b>				<b>255,57</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (24/03/2023)

Valore minimo: 330,00

Valore massimo: 490,00

Note: Anno 2022, Semestre 2 - Fascia/zona: Centrale/Zona unica residenziale - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Stato conservativo: Normale - Tipologia: Box - Superficie: Lorda.

2) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (24/03/2023)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 450,00

Note: Anno 2022, Semestre 2 - Fascia/zona: Suburbana/Zona industriale - Codice di zona: E1 - Tipologia prevalente: Capannoni industriali - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Box - Stato conservativo: Normale - Superficie: Lorda.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di un'autorimessa è pari al valore dei suoi posti auto e dal valore dell'eventuale spazio residuo, tenuto anche conto che i valori dei posti macchina sono molto variabili in ragione dell'importanza del Comune, della facilità di accesso e manovra nonché del grado di difficoltà di posteggio nella zona.

Gli ulteriori elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: sistema costruttivo, vetustà, finiture, stato manutentivo, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Ogni box auto è così valorizzato:

Box 1: 24500,00 Euro

Box 2: 19500,00 Euro

Box 3: 21500,00 Euro

Box 5: 21000,00 Euro

Box 6: 18500,00 Euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 105.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 105.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente. Tenuto conto quanto dianzi descritto si ritiene congruo applicare una detrazione pari al 20% per l'assenza di garanzia per vizi dell'opera.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Boca, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	unità immobiliari				
A	a	667,14	0,00	567.069,00	567.069,00
	destinazione residenziale				
	unità				



B	immobiliari per uso autorimesse	255,57	0,00	105.000,00	105.000,00
				<b>672.069,00 €</b>	<b>672.069,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 672.069,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 672.069,00**

Ulteriore riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 134.413,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 2.655,20**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 535.000,00**

data 03/04/2023

il tecnico incaricato  
Ing. ALESSANDRO MONTONATI