

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 65/2025**

**Giudice Delegato Presidente Dr. Andrea Ghinetti**

**Curatore D.ssa Ilaria Zucconelli**

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara, nonché all'albo unico dei Consulenti Tecnici Nazionali (Tribunale di Novara) al n. 44, a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore D.ssa Ilaria Zucconelli, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio della liquidazione giudiziale di cui in epigrafe, ha effettuato sopralluoghi, per la verifica dei beni, espletando, successivamente, tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico/edilizio, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.

**PREMESSA**

La società \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, risulta essere intestataria per quota di intera di piena proprietà di due complessi immobiliari siti in comune di Oleggio, entrambi in Via dei Negri l'uno posto al civico n. 33 e l'altro al civico n. 36.

Per quest'ultimo immobile è già in corso una procedura esecutiva immobiliare, per cui non sarà oggetto di valutazione.

Per l'altro immobile posto in Via dei Negri n. 33, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, così come di seguito.

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**  
**OLEGGIO, VIA DEI NEGRI N. 33**

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di Oleggio, Via dei Negri n. 33, quota di intera di lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1.880,00 con soprastante complesso immobiliare con destinazione artigianale/industriale.

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata al Catasto Terreni del Comune di Oleggio al

Foglio 17 mappale 637 Ente Urbano di are 18.80.

Tra i confini in contorno partendo da nord: mappale 324, Via dei Negri, mappale 651, sede ferroviaria.

Il fabbricato, se pur catastalmente ed urbanisticamente formato da un'unica unità immobiliare, è stato "frazionato" e risulta, attualmente, suddiviso in quattro parti.

La prima parte posta a sud dell'area (individuata con campitura azzurra nella planimetria allegata sotto "A"), è composta da un locale autorimessa (con copertura in cemento/amianto tipo eternit), della superficie di circa mq. 46,00 e da un piccolo vano ripostiglio con all'interno un servizio igienico, della superficie di circa mq. 10,00.

La seconda parte è posta, al piano rialzato, in fregio alla Via dei Negri (individuata, come posizione, con campitura gialla nella planimetria

allegata sotto "A"). Originariamente con destinazione ad ufficio, al momento del sopralluogo, risulta utilizzata come abitazione con un vano d'ingresso, disimpegno, bagno, cucina soggiorno ed altri due locali, della superficie di circa mq. 114,00 (meglio individuato nella planimetria allegata sotto "B").

La terza parte dell'area (individuata con campitura rossa nella planimetria allegata sotto "A") è composta dall'ampio vano, posto al piano terra, utilizzato come capannone, della superficie di circa mq. 880,00, oltre a tre vani e due originarie cella frigorifere, della superficie complessiva di circa mq. 105,00, posti al piano seminterrato.

La quarta parte dell'area (individuata con campitura verde nella planimetria allegata sotto "A") è composta da una originaria tettoia ad U (ora completamente chiusa con portoni e delimitata con muratura), suddivisa in tre zone. La prima zona, della superficie di circa mq. 115,00, è posta a nord ed ha una copertura con pannelli sandwich. La seconda zona, della superficie di circa mq. 260,00, è posta ad ovest, confinante con la sede ferroviaria, ed ha una copertura in onduline. La terza zona, della superficie di circa mq. 50,00, è posta a sud ed ha una copertura in cemento/amianto tipo eternit.

Tutto il fabbricato è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Oleggio al

Foglio 17 mappale 637 categoria D/1 rendita catastale € 6.352,42.

### **PROPRIETA' PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Il bene di cui sopra risulta intestato per quota di intera di piena proprietà

a:

pervenuti

alla suddetta società per:

- atto di compravendita

- Con atto

avveniva il trasferimento della sede sociale

Alla data del sopralluogo l'unità risultava occupata da più soggetti, così come di seguito indicato:

- La prima parte è occupata dal sig. \_\_\_\_\_ con contratto (allegato "C"), di durata anni sei, con inizio dal 01.09.2024. L'importo annuo del canone di locazione viene stabilito in € 1.800,00.  
Trattandosi di un'autorimessa ed un ripostiglio il canone di locazione è da ritenersi congruo.
- La seconda parte, con destinazione d'uso ad uffici del capannone, è occupata dalla signora \_\_\_\_\_, con contratto di locazione ad uso abitativo (allegato "D"), intestato alla sola signora \_\_\_\_\_. Il contratto ha durata di anni quattro con inizio dal 01.09.2024 e non prevede pagamenti sino al mutamento di destinazione d'uso in residenziale (le cui spese vengono indicate a carico del locatore). Successivamente all'avvenuto cambio di

destinazione (mai verificatosi), il contratto prevede il pagamento di un canone annuo di € 1.500,00.

Se per la porzione fosse avvenuto il regolare frazionamento e cambio di destinazione d'uso, la somma indicata in contratto non sarebbe da ritenersi congrua, in quanto per un alloggio di tali dimensioni il canone minimo in zona è di € 4.800,00.

- La terza parte, cioè il capannone principale (peraltro ingombro di diversi materiali, senza nessun valore e tutti da considerarsi da smaltire), risulta ancora nella disponibilità della società
  
- La quarta parte è occupata dalla società

con contratto (allegato "E"), di anni sei con inizio dal 01.09.2024, con pagamento di canone annuo di € 3.000,00. La planimetria allegata al contratto indica come zona di locazione una porzione inferiore rispetto a quella effettivamente occupata dalla

Per la porzione locata con il contratto di cui sopra il canone annuo potrebbe essere dichiarato congruo, ma vista l'occupazione anche di una porzione maggiore, il canone annuo per le dimensioni complessive è da quantificarsi in € 4.200,00.

Indipendentemente dalla validità o meno, a livello legale, dei contratti stipulati, si fa presente che, a livello tecnico, le diverse locazioni richiederebbero la presentazione di una pratica edilizia con frazionamento e cambi di destinazione d'uso, nonché l'aggiornamento della pratica catastale.

## CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di perizia è stato realizzato in seguito al rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza edilizia n., 9076 del 08.01.19670 per costruzione capannone;
- Licenza edilizia n. 2104 del 09.04.1970 (in sostituzione della precedente) per costruzione capannone;
- Certificato di agibilità del 09.02.1971 n. 32/1971;
- Autorizzazione del 7 maggio 1974 (prot. 3471) per realizzazione autorimessa nella zona di sud;
- Autorizzazione del 20.05.1974 prot. 34671 n. 213 per realizzazione tettoia sul confine di ovest;
- Autorizzazione del 21.10.1974 prot. 6920 n. 215 per la realizzazione di locale caldaia attiguo al capannone nella zona di sud;
- Autorizzazione del 04.09.1978 prot. 6004 per realizzazione tettoia verso strada;
- Concessione edilizia in sanatoria per ampliamento del fabbricato nella zona di nord-ovest del 18.01.1999 n. 254.

Complessivamente il raffronto tra gli elaborati grafici allegati alle diverse autorizzazioni edilizie e la situazione verificata in loco ha permesso di verificare una sostanziale conformità dell'immobile, ad

eccezione di alcune diverse distribuzione degli spazi interni, concentrati nella parte originariamente adibita ad uffici e nel piano seminterrato.

Per la regolarizzazione di dette difformità (mantenendo la destinazione originaria ad uffici) sarà necessario presentare CILA in sanatoria i cui costi sono quantificabili (tra sanzione, diritti ed oneri professionali) in € 6.000,00.

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Anche a livello catastale, sarà necessario presentare la scheda di aggiornamento al Catasto Urbano, il cui costo è quantificabile (tra oneri professionali e diritti) in € 2.000,00.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Oltre alle sanatorie e regolarizzazioni catastali rimarranno a carico dell'acquirente i costi per lo smaltimento dei diversi materiali che ingombrano il capannone.

#### **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Alla data di aggiornamento del 17.03.2026 le unità risultavano libere da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione di un immobile ad uso artigianale/industriale, può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Visto la tipologia del complesso immobiliare, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la stima sintetica comparativa.

Nella fattispecie, si è effettuata una ricerca comparativa su unità immobiliari aventi caratteristiche simili, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (rinvenuti mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell' Agenzia del Territorio; degli atti presso l' Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato), riferiti ad unità già vendute e/o da vendere aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni, deducendo i costi relativi alle sanatorie delle irregolarità edilizie, degli aggiornamenti catastali e delle bonifiche necessarie, che saranno a carico dell' acquirente.

Pertanto, visto quanto sopra esposto, considerando gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire i valori di cui di seguito (gli importi unitari sono comprensivi delle incidenze di valore delle aree di pertinenza).

Prima parte Mq. 56,00 x €/mq. 250,00 =	€ 14.000,00
Seconda parte mq. 114,00 x €/mq. 600,00 =	€ 68.400,00
Terza parte Mq. 880,00 x €/mq. 400,00 = € 352.000,00 Mq. 105,00 x €/mq. 200,00 = € 21.000,00 € 373.000,00	€ 373.000,00
Quarta parte Mq. 115,00 x €/mq. 400,00 = € 46.000,00 Mq. 260,00 x €/mq. 250,00 = € 65.000,00 Mq. 50,00 x €/mq. 250,00 = € 12.500,00 € 123.500,00	€ 123.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 578.900,00</b>

A detto importo, si è applicata una decurtazione del 20% (pari ad € 115.780,00), in considerazione dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive). A tale valore si sono poi detratti i costi per lo sgombero e smaltimento dei diversi materiali presenti nell'unità, nonché delle regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali, con il seguente risultato

Valore	€ 578.900,00
Svalutazione 20%	- € 115.780,00
Gombero e smaltimento materiali (stimato)	- € 30.000,00
Regolarizzazioni	- € 8.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>425.120,00</b>

**Pertanto, il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, in arrotondamento, risulta pari ad € 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila/00).**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 14 aprile 2026

Il perito  
Geom. Claudio Rho



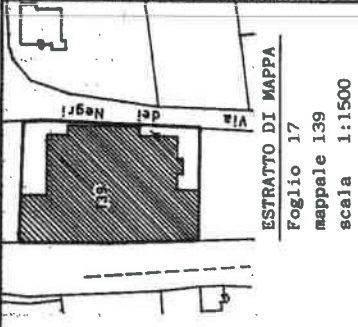
# **ALLEGATO “A”**

MOD. AN (CEI)  
LINE  
400  
civ. 33

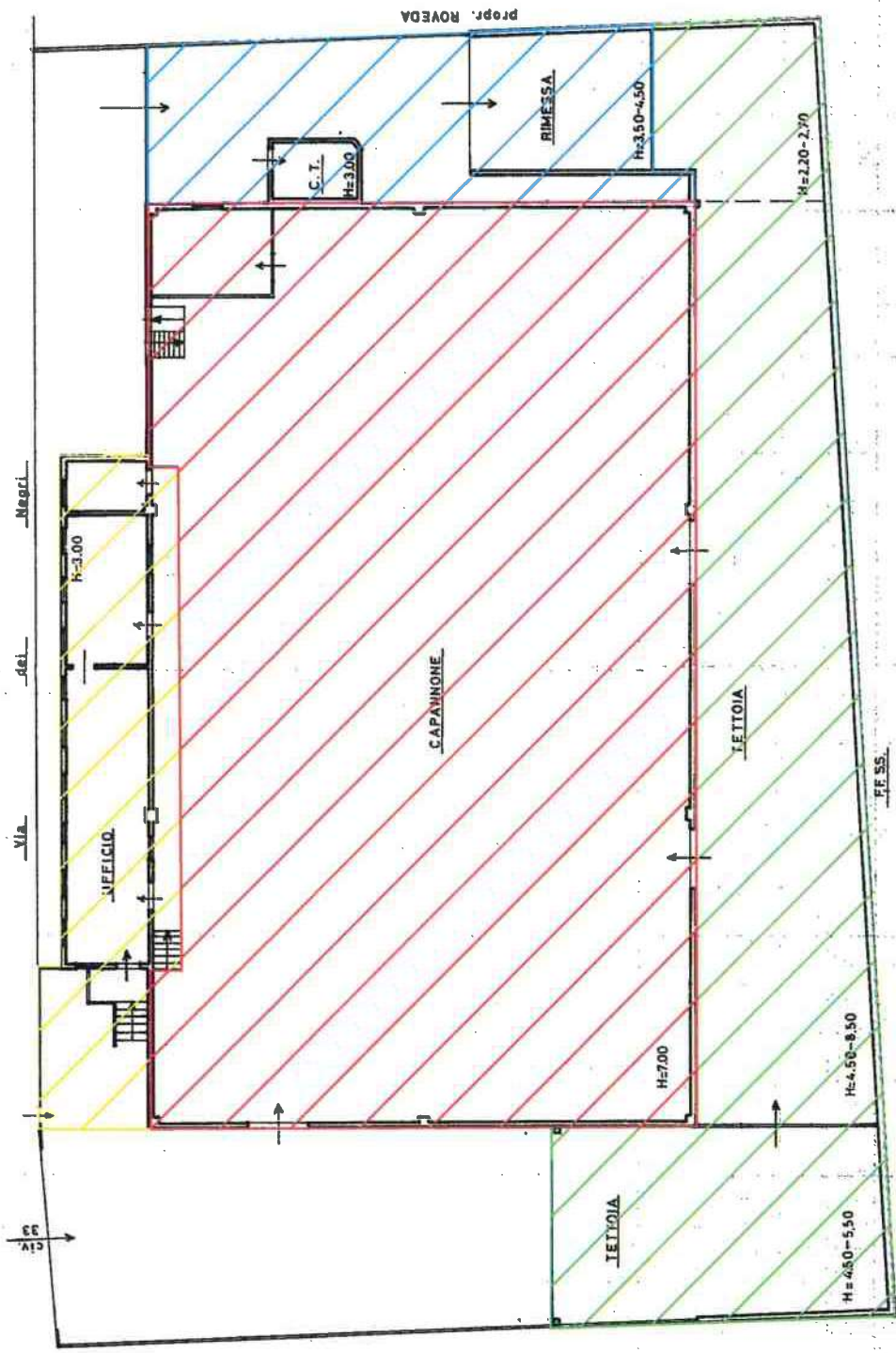
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO (RD 13-4-1939, n. 652)**  
Pianimetria di u.i.u. in Comune di **OLGEBBIO** via **DEI NEGR**



MODALITA'  
F. 10, art. 40



PIANO TERRENO



PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.	<input type="checkbox"/>
Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>
Identificativi catastali	
F. 10	
R. 130	

MODULARIO  
F. rig. unid. 607

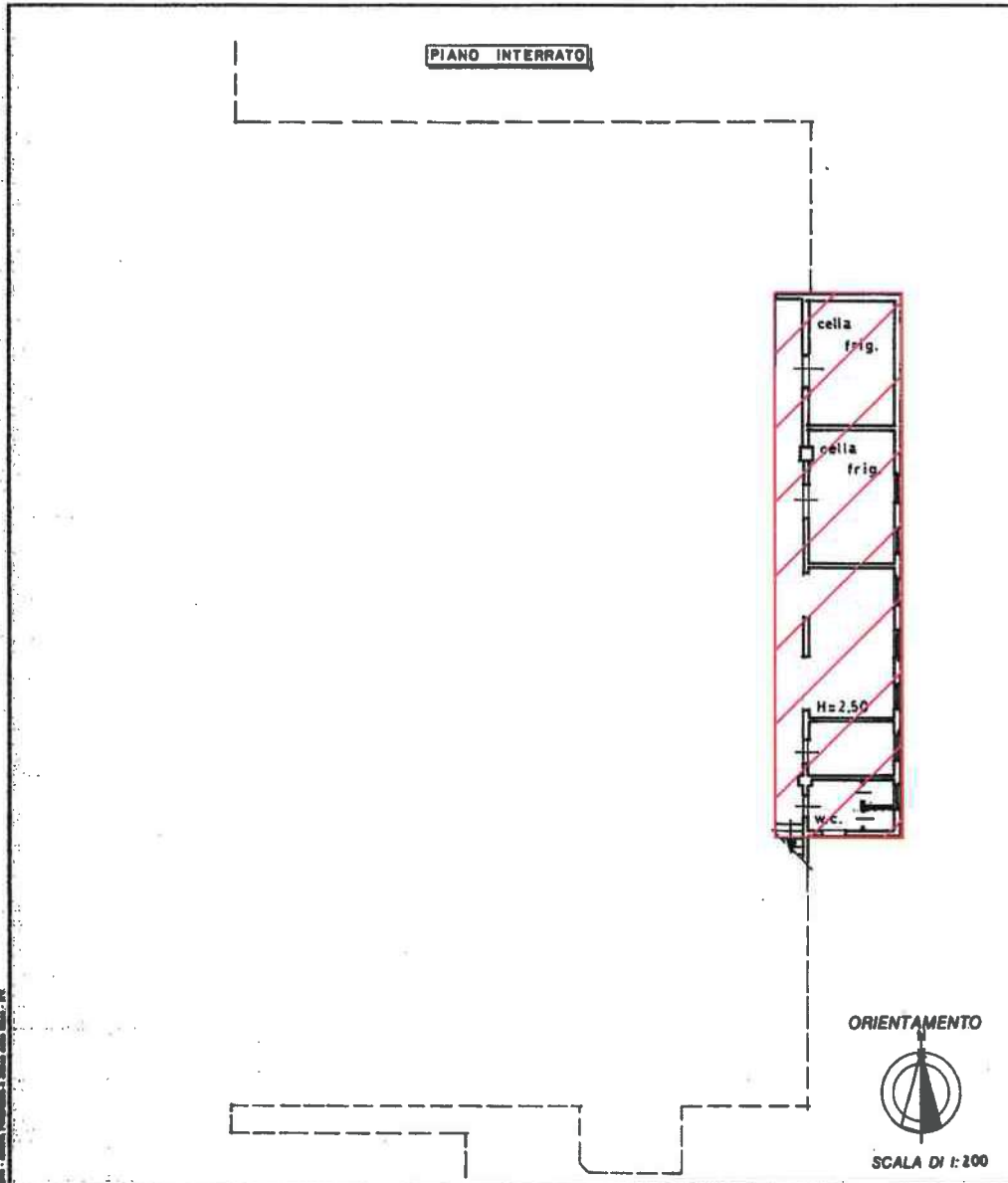


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....OLEGGIO..... via DEI NEGRI..... civ.....33.....



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

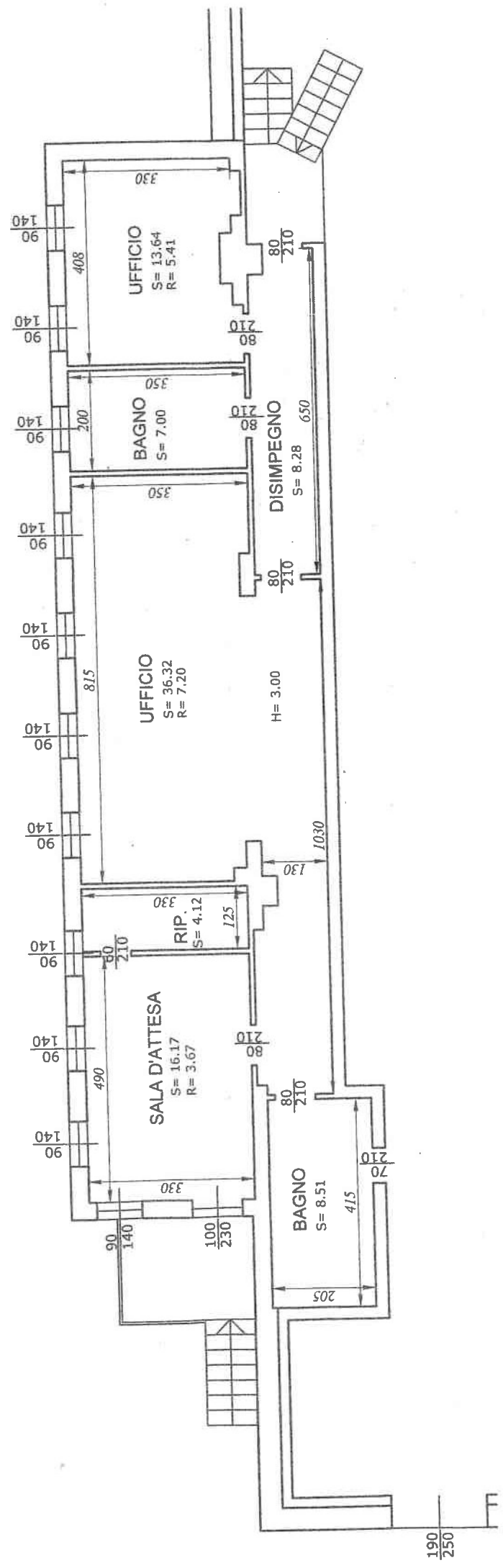
Identificativi catastali  
F. 17  
R. 139 sub. --

RISERVATO ALL'UFFICIO

4

# **ALLEGATO “B”**

PIANTA PIANO RIALZATO RILIEVO



190  
250

# **ALLEGATO "C"**

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

La Società  
rappresentante Sig.  
attuale

nella persona del legale  
posta certificate

in seguito denominata "parte locatrice"

E

Il Sig.

seguito denominata "parte conduttrice"

### CONVENGONO

1) la porzione immobiliare, situata in comune di 28047-Oleggio (NO), in via Dei Negri n° 39 e costituita da una porzione di magazzino, individuato in colore rosso nella planimetria allegata alla lettera "A"

La porzione immobiliare locata, fa parte di una più ampia unità immobiliare individuata presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Atti Catastali di Novara al foglio n° 17, particella n° 637, categoria D/1, rendita catastale €. 6.352,42.

2) I locali si concedono ad uso Officina/Deposito/Rimessa . Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto ad eccezione dei casi in cui la subconduttrice o la cessionaria del contratto sia società controllata o collegata alla conduttrice e fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. In caso di violazione di detti divieti parte locatrice potrà chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

4) La locazione ha la durata di 6 anni con inizio dal 01/09/2024 e termine al 31/08/2030, rinnovabile di ulteriori anni sei ai sensi di legge. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di 3 mesi.

5) Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza del contratto, sarà dovuta da parte conduttrice, oltre al canone, un'indennità per la prorata occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

6) Il canone di locazione è stabilito nell'importo annuo di Euro 1.800 (milleottocento/00) da pagarsi in quattro rate mensili anticipate.

7) La conduttrice prende atto dello stato di fatto e delle condizioni attuali dell'immobile.

8) Restano a carico di parte conduttrice tutte le manutenzioni previste dagli artt. 1576 e 1609 cod. civ. che provvederà alla manutenzione ordinaria. Si fa presente che l'immobile non è provvisto di impianti di riscaldamento, condizionamento.

9) La parte conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto in normali condizioni d'uso. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, per cause imputabili al conduttore ed anche per il mancato uso contrattuale.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione dalla parte Locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni i legge e le prescritte preventive autorizzazioni da

parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Ogni miglioramento od addizioni effettuati dalla parte conduttrice, resteranno, alla cessazione della locazione, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza obbligo di ripristino e senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di accedere e/o ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato di manutenzione ed il buon uso o per altre ragione.

12) Il conduttore si impegna ad assicurare, presso primaria compagnia, i macchinari di sua proprietà, le merci ed a stipulare polizza a copertura della responsabilità civile e degli eventuali danni da incendio per un valore congruo. Non provvedendovi il conduttore vi provvederà il locatore prelevando la spesa del deposito cauzionale, previa diffida ad adempiere.

13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

14) La parte conduttrice (ai sensi della Legge 31 dicembre 1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni) autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso strettamente collegati.

Letto, confermato e sottoscritto in Oleggio il 31/08/2024

Parte Locatrice

Parte Condittrice

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto; 3 (clausola risolutiva espressa- in caso di sublocazione e cessione del contratto); 5 (indennità giornaliera per ritardata restituzione).

Parte Locatrice

Parte Condittrice



# **ALLEGATO “D”**

# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art.2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431 (escluse le fattispecie di cui all'art.1, commi 2 e 3)

## IL LOCATORE

La Società  
del legale rappresentante Sig.  
posta certificata attuale

nella persona

in seguito denominata "parte locatrice"

## CONCEDE IN LOCAZIONE

## AL CONDUTTORE

parte di circa 100 mq. più servizi dell'immobile sito a Oleggio (NO), via dei Negri 37, costituita da palazzina frontale non ammobiliata, cantine della palazzina stessa, il tutto individuato con colore rosso in cartine allegate A e B. Parcheggio auto accesso alla struttura individuate in colore giallo in allegato A.

Individuate al catasto urbano al foglio n. 17 particella n. 637, categoria catastale D/1, rendita Di Euro 6.352,42. Concedendo fino da ora al Conduttore il permesso di modificare la destinazione d'uso in abitativo e la relativa ristrutturazione.

Le spese di modifica di destinazione d'uso e sistemazione a norma di legge, rimangono a carico del locatore.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni **quattro** dal **01/09/2024** al **31/08/2028** e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 Dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno **sei** mesi **prima** della scadenza.

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto si intenderà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni. Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore ha facoltà di **RECEDERE**, qualora ricorrano giustificati motivi, in qualsiasi momento del contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata almeno **...6.. (sei)** mesi prima della scadenza.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del Conduttore del proprio nucleo familiare e delle persone attualmente con lui conviventi.

4. Il conduttore non potrà **SUBLOCARE** o dare in comodato o consentire a terzi l'uso sotto qualsiasi forma contrattuale, in tutto o in parte, dell'immobile locato, pena la risoluzione del contratto.

5. Il **CANONE ANNUO** di locazione è convenuto in Euro 1500,00 (millecinquecento,00) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore in n. 6 rate anticipate di Euro 250,00 (duecentocinquanta) ciascuna, entro i primi quindici giorni del primo del bimestre in corso. Il pagamento del canone partirà dalla data di ottenimento della trasformazione dei locali in **RESIDENZIALE** fino a tale data il canone rimarrà sospeso.

Il **CANONE** sarà **AGGIORNATO** ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore, nella misura della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6. Il **PAGAMENTO** del **CANONE** o di quant'altro dovuto anche non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori – trascorsi venti giorni dalla data di scadenza - quando l'importo non pagato supera quello di 12 mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 Luglio 1978, n. 392.

7. Il conduttore dovrà consentire l'ACCESSO all'unità immobiliare al locatore al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove esistano motivate ragioni, previo comunicazione scritta 30 gg. prima.

8. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto, e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il RITIRO DELLE CHIAVI costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del REGOLAMENTO DELLO STABILE che dichiara di ben conoscere, e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata.

9. Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Tutte le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse a seguito del consenso scritto del locatore resteranno acquisite alla proprietà senza possibilità per il conduttore di chiederne il rimborso durante od al termine della locazione; e con espressa rinuncia a chiedere i rimborsi previsti dagli Art.li 1592 e 1593 del C.C.

10. La tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani è a carico e dovrà essere corrisposta direttamente dal Conduttore per tutto il periodo della locazione.

11. Le SPESE DI BOLLO per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla REGISTRAZIONE del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la quota di sua spettanza, pari alla metà.

12. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto.

13. Qualunque MODIFICA al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

14. Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675)

15. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 Dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti e agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto

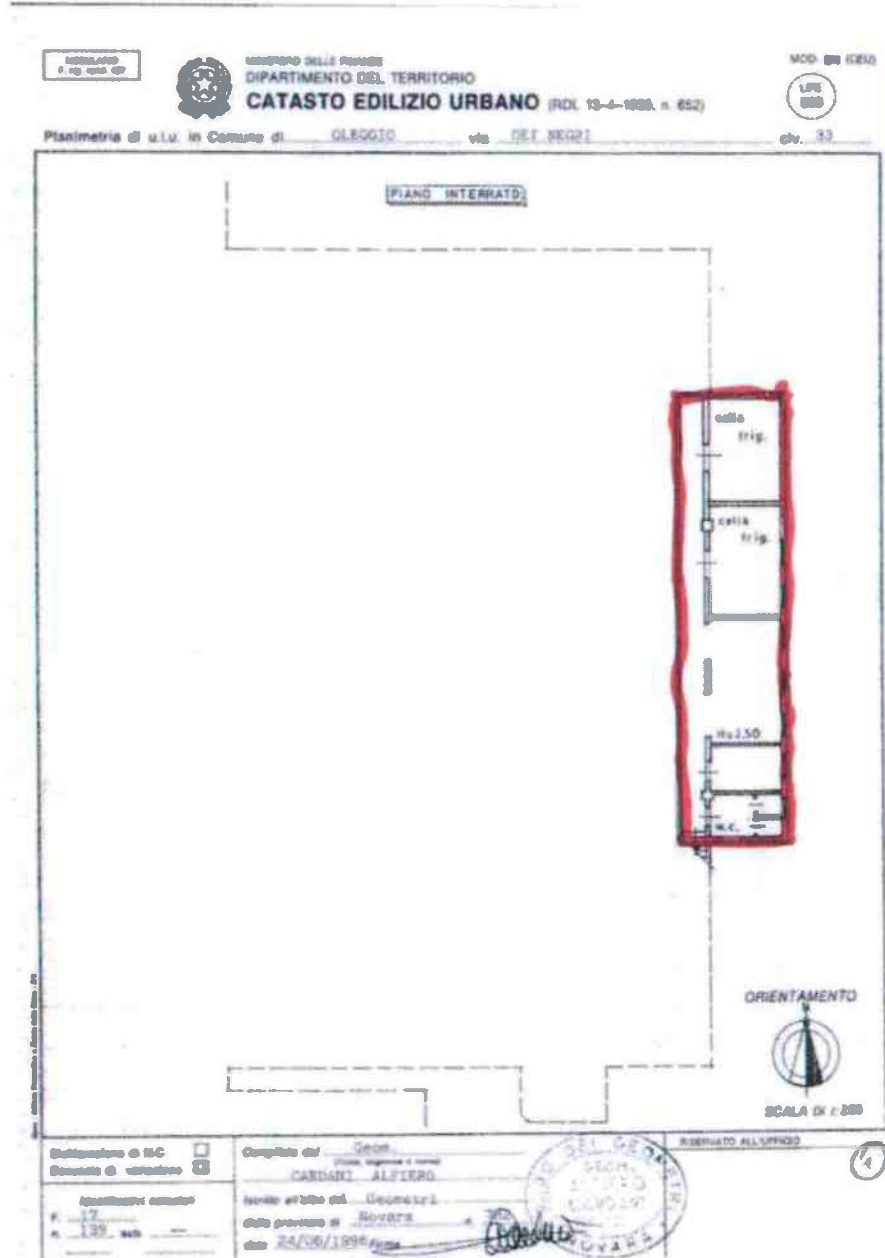
, li 01/09/2024

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 9), 10), 11), 13), 15) e 16) del presente contratto.



# ALLEGATO B

Dati catastali: 84/7196 - Data: 26/02/04 - n. 72350 - Riferisce: DLT/2024/00017



Dati catastali: 84/7196 - Data: 26/02/04 - n. 72350 - Riferisce: DLT/2024/00017  
 Totale schede: 3 - Numero di esportazioni: 64(219/27) - Formato stampa richiesto: (3/27)438  
 Ufficio catastale di...

Ufficio Provinciale di Catasto di Novara - Conservatore di Catasto  
 Foglio 17 - Particella 471 - Subparticella 5  
 VI

# **ALLEGATO "E"**

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

La Società \_\_\_\_\_ nella persona del legale  
rappresentante Sig. \_\_\_\_\_, posta  
certificate attuale \_\_\_\_\_ in seguito denominata "parte locatrice"

E

La ditta \_\_\_\_\_  
partita iva \_\_\_\_\_ persona del suo titolare \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ in seguito denominata "parte conduttrice"

### CONVENGONO

1) la porzione immobiliare, situata in comune di 28047-Oleggio (NO), in via Dei Negri n° 33 e costituita da una porzione di magazzino, da stralciarsi dall'intera unità immobiliare situata al piano terreno di un più ampio edificio, e più specificatamente le porzioni indicate in Rosso nella scheda allegata "A".

L'immobile locato è accessibile tramite l'area cortilizia di accesso e manovra, antistante alla citata "Tettoia", di proprietà della Locatrice, con accesso carrabile dal civico numero 33 su via Dei Negri, che la Conduttrice potrà utilizzare anche per eventuali lavaggi di imbarcazioni depositate presso l'immobile locato.

La porzione immobiliare locata, fa parte di una più ampia unità immobiliare individuata presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Atti Catastali di Novara al foglio n° 17, particella n° 637, categoria D/1, rendita catastale €. 6.352,42.

2) I locali si concedono ad uso Deposito/Rimessa. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto ad eccezione dei casi in cui la subconduttrice o la cessionaria del contratto sia società controllata o collegata alla conduttrice e fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 L. 392/78. In caso di violazione di detti divieti parte locatrice potrà chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

4) La locazione ha la durata di 6 anni con inizio dal 01/09/2024 e termine al 31/08/2030, rinnovabile di ulteriori anni sei ai sensi di legge. La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di 3 mesi.

5) Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza del contratto, sarà dovuta da parte conduttrice, oltre al canone, un'indennità per la prorata occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una indennità giornaliera, a titolo di penale, pari ad 1/60 (un sessantesimo) del canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno.

6) Il canone di locazione è stabilito nell'importo annuo di Euro 3.000 (tremila/00) da pagarsi in quattro rate trimestrali anticipate.

7) La conduttrice prende atto dello stato di fatto e delle condizioni attuali dell'immobile.

8) Restano a carico di parte conduttrice tutte le manutenzioni previste dagli artt. 1576 e 1609 cod. civ. che provvederà alla manutenzione ordinaria. Si fa presente che l'immobile non è provvisto di impianti di riscaldamento, condizionamento.

9) La parte conduttrice si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza del contratto in normali condizioni d'uso. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata, per cause imputabili al conduttore ed anche per il mancato uso contrattuale.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa autorizzazione dalla parte Locatrice, potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Ogni miglioramento od addizioni effettuati dalla parte conduttrice, resteranno, alla cessazione della locazione, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza obbligo di ripristino e senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali.

11) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata. La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di accedere e/o ispezionare o far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato di manutenzione ed il buon uso o per altre ragioni.

12) Il conduttore si impegna ad assicurare, presso primaria compagnia, i macchinari di sua proprietà, le merci ed a stipulare polizza a copertura della responsabilità civile e degli eventuali danni da incendio per un valore congruo. Non provvedendovi il conduttore vi provvederà il locatore prelevando la spesa del deposito cauzionale, previa diffida ad adempiere.

13) Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

14) La parte conduttrice (ai sensi della Legge 31 dicembre 1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni) autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso strettamente collegati.

Letto, confermato e sottoscritto in Oleggio il 01/09/2024

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli art. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto; 3 (clausola risolutiva espressa- in caso di sublocazione e cessione del contratto); 5 (indennità giornaliera per ritardata restituzione).

