

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. ■/2025

■■■■ SPA

contro

■■■■ SRL

Giudice: Dott.ssa ROSSELLA INCARDONA

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015

C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039

con studio professionale in:

Via Papa Giovanni XXIII n. 3/C a Casaleggio Novara (NO)

Tel. / Cell. 347 58 95 484

E-mail : studiomonferrini@libero.it – PEC : carlo.attilio.monferrini@geopec.it

Beni in ■ (NO) – Via ■, 36
Lotto 1
Fabbricato per attività commerciali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Fgl. ■, Part. ■.

Piena Proprietà di fabbricato commerciale.

Agli immobili si accede, dalla pubblica via, dal parcheggio antistante.

L'immobile è composto da:

- Area esposizione e vendita con annessi servizi e locali tecnici con area a parcheggio antistante e sulla copertura piana.

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici catastali:

Locale	Superficie lorda
Locale commerciale	Mq. 1.400,00

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI ■ (Cod. G019)

-) Foglio ■, particella ■, categoria D/8, rendita Euro ■.106,00;

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI ■ (Cod. G019)

-) Foglio ■, particella ■, ENTE URBANO di mq. 1.900;

Gli immobili risultano attualmente intestati a:

-) ■ S.R.L., con sede in ■, C.F. ■, prop. 1/1.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario:Part. ■, ■, ■, ■, ■, ■, ■, ■, ■ e Via ■.**1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:**

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si è accertata la conformità.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo all'esecutato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

zona SEMICENTRALE di ■: DISCRETA vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), sportivi (campi sportivi), stazione ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere liberi.

L'accesso è avvenuto a seguito di fissazione della data di sopralluogo tramite IVG con la parte esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**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:

Nessuna

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento:

Iscrizione: ipoteca volontaria iscritta a Novara in data 08/11/■ ai nn. ■ RG. e ■ RP. A favore della ■ S.p.A. e contro la Soc. ■ SRL, gravante l'intera piena proprietà dell'immobile censito alla Particella ■ del Foglio 17 del Catasto fabbricati del Comune di ■.

Trascrizione: Verbale di Pignoramento immobili, Ufficiale Giudiziario del 28/04/■, RP ■ e RG ■; Repertorio ■ del 14/04/■.

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di OLEGGIO risulta:

- Il 03/09/■ veniva rilasciata Concessione di Costruzione n. ■ con Pratica Prot. n. ■/■ ed è stata rilasciata agibilità il 18/12/■, Prot. n. ■/■, a seguito della costruzione del capannone.
- Il 08/09/1989 veniva rilasciata Concessione di Costruzione n. ■ con Pratica Prot. n. ■/■ ed è stata rilasciata abitabilità il 14/12/■, Prot. n. ■/■ per ampliamento del capannone.
- Successivamente a tali date sono state presentate CILA per opere interne: n. ■/■; ■/■; ■/■ ed AEL ■/■.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali rispecchiano lo stato dei luoghi.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

Dall'analisi della documentazione non si riscontrano difformità evidenti che necessitino di sanatorie o variazioni catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :	0,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :	0,00
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	n.d.
Millesimi di proprietà: ///	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :**6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):****7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:****7.1 Destinazione urbanistica:**

- **Cartografia catastale**
 - **Terreni**
 - OLEGGIO Foglio Num.
 - Sup. catastale mq. 1900
 - **Fabbricati**
 - Foglio Num.
- **Strumenti urbanistici**
 - **Piano Regolatore Generale Comunale**
 - **Destinazioni urbanistiche**
 - Zona D1 - Produttive esistenti e di completamento - Art.34
 - **Vincoli**
 - CE - Perimetro centro edificato
 - IMPIANTI ASSOLUTA - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione) - Impianti eolici: aree di incompatibilità assoluta - Art.46
 - ZONA ESTERNA - Mappe di vincolo, limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1, 2, 3, 4 Codice della Navigazione) - Superficie orizzontale esterna - Art.46
 - **Zonizzazione Acustica**
 - CLASSE ACUSTICA III - Classe acustica III
 - FASCIA ACUSTICA FERROVIARIA A - Fascia ferroviaria A (zonizzazione acustica)
 - FASCIA ACUSTICA FERROVIARIA B - Fascia ferroviaria B (zonizzazione acustica)
 - **Classi**
 - I - Classe I - Art.46

7.2 Superfici immobili:

Locale	Superficie lorda
Locale commerciale	Mq. 1.400,00

Si precisa che nella superficie lorda si ricomprendono le aree a parcheggio.

7.3 Caratteristiche immobili:

7.4.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale* : Prefabbricato
-) *Struttura portante orizzontale* : Prefabbricato.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

-) *Infissi esterni* : metallo.
-) *Porta ingresso* : metallo.
-) *Porte interne* : in legno tamburato.
-) *Tamponature esterne* : in muratura.
-) *Pavimentazione interna* : in monocottura.
-) *Pavimentazione bagno* : piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno* : piastrelle in ceramica.
-) *Sanitari bagno* : wc, lavabo.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico* : impianto esistente.
-) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
-) *Riscaldamento* : autonomo.

7.4.4 locali accessori:

monocottura.

7.4.5 Stato dei luoghi:

l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in uno
SCARSO STATO manutentivo.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- semestre 1 - anno 2025 per il Comune di ■ (NO) – per gli immobili che si trovano in zona C1, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale, confrontando i valori esposti per i centri commerciali e per i negozi.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € **700,00** al mq., dopo aver considerato minimi e massimi della zona desunti dalle fonti di informazione e che tiene conto dell'anno di costruzione dell'immobile. Successivamente decurtato delle spese e della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile valore di vendita.

-) Valore :

Locale commerciale mq. 1.400,00 x €/mq. 700,00 = € 980.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (980.000,00 x 20%) = € **196.000,00**

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente:

€ 980.000,00 – 196.000,00 = € **784.000,00**

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 29 dicembre 2025

IL C.T.U.
Geom. Carlo A. Monferrini

