

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Proc. Esec. n. **136/ 2023**

Giudice: dott.ssa **XXXXXXXXXX**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: xxxxxx*

**Beni in ROMAGNANO SESIA (NO) - Via Novara, 245**  
**Lotto unico – Edificio commerciale**

**1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Descrizione del lotto**

**Piena proprietà per la quota di 1/1 di Porzione di Edificio commerciale**  
*sito in Romagnano Sesia (NO) – Via Novara 245*



*Inquadramento nel contesto urbano*



*Prospetto principale (verso via Novara - SP299)*

I beni interessati dalla presente procedura costituiscono un edificio commerciale e si trovano nella periferia (zona suburbana) a sud dell'abitato di Romagnano Sesia, tra quest'ultimo e l'autostrada A26. Erroneamente alcuni documenti catastali (tranne che per il sub 8 interessato da recente aggiornamento) riportano il vecchio civico 171, anziché il corretto 245. Gli immobili in esame risultano edificati sul terreno identificato al foglio 33 particella 51 e sono costituiti attualmente dai subalterni 3-6-7-8 poiché l'originario sub 2 è stato soppresso originando i sub 6-7-8.

La costruzione, a destinazione commerciale, è stata edificata lungo lo sviluppo di via Novara (strada provinciale 299) che costituisce la principale arteria viaria della zona (direttrice Novara- Valsesia) ed oggetto, nel tempo, di vari interventi edilizi. L'ultimo dei quali si è concluso successivamente al pignoramento ed ha interessato una porzione del fabbricato in cui è stato realizzato ed avviato un ristorante (sub 8).

Per una più immediata ed esaustiva lettura d'insieme dello stato dei luoghi, in accompagnamento alla presente descrizione testuale, si rimanda alle fotografie dell'Allegato\_1 ed agli elaborati dell'Allegato\_2 e dell'Allegato\_3.

Come indicato in Allegato\_2 fanno parte della particella 51 (Ente urbano) del foglio 33 i fabbricati identificati dai subalterni 3, 6, 7 ed 8, oltre all'area esterna comune (viabilità e parcheggi) identificata col sub 1.

L'immobile pignorato consiste in un unico edificio composto da più subalterni. A seguito degli ultimi interventi edilizi, attualmente risulta essere composto dal sub 8 (ristorante) a cui è stata attribuita la categoria catastale D/8 mentre gli altri subalterni 3, 6 e 7 risultano in categoria F/4 (in corso di definizione) e pertanto privi di rendita ed agibilità. Il sub 8 è quindi, attualmente, anche l'unico ad avere una planimetria catastale (vedasi Allegato\_2)

***Sub.8***

L'unità immobiliare è una porzione dell'edificio e consiste in un ristorante arredato e

ristrutturato secondo le specifiche esigenze della cucina orientale (sushi). L'allestimento, particolarmente ricercato, è stato curato e realizzato direttamente dal locatario. Gli interventi per la realizzazione del ristorante sono iniziati nel 2021 (vedasi elenco pratiche edilizie al successivo punto 7) e si sono conclusi successivamente alla notifica del pignoramento. Anche la stipula del contratto di locazione (riportato in Allegato\_3) è successiva al pignoramento. I lavori per la realizzazione del ristorante hanno contemplato la completa ristrutturazione degli spazi e l'allestimento di cucine ed arredamenti interni secondo le esigenze e le direttive commerciali della catena della ristorazione orientale (da foto\_021 a 035). Gli arredi non sono oggetto di valutazione ai fini del presente elaborato, tuttavia non si può non considerare che l'immobile comunque abbia beneficiato dell'ammodernamento rispetto alla restante parte dello stabile. In sede di valutazione si è tenuto debito conto anche di tali aspetti.

L'accesso al ristorante avviene tramite una rampa fruibile anche da disabili che però ha una conformazione diversa rispetto alla conformazione progettuale, che invece prevedeva una doppia rampa. Pare che la variazione sia dovuta alla presenza di un pozzetto esterno (foto\_020 Allegato\_1). Tale incongruenza è irrilevante catastalmente mentre può essere pienamente regolarizzata contestualmente alla presentazione a cura dell'aggiudicatario di altre pratiche edilizie per gli altri subalterni o per il rifacimento della copertura in eternit. Sono state rilevate le seguenti altezze interne nette: 4,15 m nella sala ristorante, 3,14 m nella zona bar e 3,11 m nelle cucine.

Nella pratica edilizia, in formato digitale, sono presenti anche tutte le varie certificazioni impiantistiche e antincendio specifiche per l'attività ristorativa come riepilogate nell'attestazione del d.l. per l'agibilità dei locali.

#### **Sub. 6, 7 e 3 (in categoria F/4)**

Ai tre subalterni al momento è stata attribuita la categoria catastale F/4 in ragione delle previste modifiche agli stessi, pertanto al momento non hanno associate planimetrie catastali né rendite. Al momento del sopralluogo non risultavano lavori in corso o cantieri attivi, comunque parevano essere sospesi.

L'unità identificata dal subalterno 6 corrisponde ad un immobile commerciale libero in cui sono stati avviati dei lavori di ristrutturazione. L'accesso è possibile sia dall'apertura per il pubblico con affaccio sul prospetto principale verso via Novara (foto\_003), sia su quelle laterali a sud-est (foto\_002). Gli spazi interni (da foto\_008 a 012) sono quelle di un'ampia superficie destinata alla vendita, libera da compartimentazioni interne, piastrellata e con controsoffittatura in cui sono presenti corpi illuminanti lineari a neon. Le altezze rilevate sono di 3,52m al controsoffitto e 5,60m alla struttura. Risulta rimossa una porzione di controsoffittatura (foto\_009) in corrispondenza del divisorio col sub 8 (parete in cartongesso). Anche nel locale magazzino con apertura sul retro (foto\_013) verso via Lamaccia risulta essere stata realizzata una tramezzatura in cartongesso mentre non sono stati eseguiti interventi presso i servizi igienici (foto\_015 -018).

Per il sub 7 paiono essere stati già ultimati degli ammodernamenti (foto\_037) con tramezzature, tinteggiature, installazione di split per condizionamento e nuovi servizi igienici (foto\_038). Sono rimaste le preesistenti pavimentazioni e la scala di collegamento al piano superiore (foto\_039). Al piano superiore ci sono ambienti con predisposizione ad uffici (distribuzioni elettriche a pavimento foto\_041 e 043), tinteggiati e dotati di split per il condizionamento nonché di ampie superfici vetrate, ma con altezze ridotte (altezza minima pari a 224 cm e massima di 300 cm) . Vi è inoltre una porzione di sottotetto (pari a circa 30 mq) destinata a semplice soffitta, a cui si accede da una porta con dimensioni ridotte a causa della presenza di una trave prefabbricata (foto\_044).

Dal piano terra, lato via Lamaccia, si accede al sub 3 dove paiono già conclusi lavori di ammodernamento: le pareti sono perfettamente tinteggiate di bianco, vi sono nuovi split e dotazioni impiantistiche, nuove porte scorrevoli, pavimentazioni in gres effetto legno e nuovi sanitari nei bagni (da foto\_047 a foto\_051). Non risultano essere stati eseguiti interventi né presso la scala che conduce al piano superiore (foto\_052), né al piano superiore stesso in cui si è rilevata la presenza di letti ed indumenti che presuppongono sia al momento adibito ad uso residenziale. Le superfici a soffitto del piano sono tutte controsoffittate in cartongesso e presso il locale disimpegno/corridoio si è rilevato un ammaloramento da infiltrazione d'acqua meteorica (foto\_058).

Da quanto appreso dall'esecutato il manto di copertura dell'intero stabile è costituito da pannelli in fibrocemento di tipo non ecologico (eternit) e necessita di intervento di generale sostituzione, presentando problemi di tenuta/infoltrazioni. L'incidenza di tale aspetto, in termini estimativi, è stato tenuto in debita considerazione nella valutazione complessiva.

Superfici lorde sub 8 = 651,4 m<sup>2</sup>

Superfici lorde sub 3-6-7 = 969,36 m<sup>2</sup> (p.t) + 230,88 m<sup>2</sup> (p.1)

Superficie complessiva del lotto (mapp 51) = 3420 m<sup>2</sup>

Superficie complessiva aree esterne comuni (sub1) = 1797,63 m<sup>2</sup>

*(Ulteriori dettagli e di calcolo al successivo punto 8.3)*

#### **Identificativi al Catasto**

##### **- fabbricati:**

Foglio **33** Part. **51** Sub **3** del Comune di Romagnano Sesia  
Categoria F/4 (unità in corso di definizione); Rendita -

Foglio **33** Part. **51** Sub **2** del Comune di Romagnano Sesia  
**unità soppressa**  
*che ha originato i sub 4 e 5, a loro volta soppressi e che hanno originato i sub 6, 7 e 8*

Foglio **33** Part. **51** Sub **6** del Comune di Romagnano Sesia  
Categoria F/4 (unità in corso di definizione); Rendita -

Foglio **33** Part. **51** Sub **7** del Comune di Romagnano Sesia  
Categoria F/4 (unità in corso di definizione); Rendita -

Foglio **33** Part. **51** Sub **8** del Comune di Romagnano Sesia  
Categoria D/8, Rendita 5.504,56 euro

##### **- terreni:**

Foglio **33** Part. **51** Sub - del Comune di Romagnano Sesia  
EU (EnterUrbano)

*(visure e planimetrie in Allegato\_2)*

**Coerenze:**

- riferite all'intero mappale 51:

mappale543, mappale 819, via Lamaccia, mappale550

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: approvato con D.G.R. n. 3-3557 del 23/07/2001 e successive Varianti Parziali ai sensi dell'art. 17 c. 7 della L.R. 56/77 e ss.mm.e ii.

L'immobile è identificato nella zona urbanistica : AREE DI RIORDINO, DI COMPLETAMENTO E PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI (N.I.P.)

Norme tecniche ed indici: ART 28

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA:**

Caratteristiche zona: Suburbana/COMMERCIALE PRODUTTIVA (codice zona OMI E1) a destinazione prevalente produttiva; a traffico intenso con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona (prossimità/vicinanza) : autostrada A26 (circa 1500m) , centri commerciali .

Caratteristiche zone limitrofe: produttive e commerciali

Collegamenti : casello autostradale (a circa 1500m).

**3.STATO DI POSSESSO:**

Al momento del sopralluogo:

- sub **6** libero;

- sub **8** occupato da attività di ristorazione con contratto di locazione non opponibile alla procedura (successivo al pignoramento). Si segnala inoltre che risulta un contratto di locazione in essere relativo al subalterno 4 (oggi soppresso e che ha originato il sub 8);

- sub **3 e 7** occupato con contratto di locazione non opponibile alla procedura (successivo al pignoramento). Tale sub è al momento utilizzato a scopo residenziale sebbene in categoria F/4 per interventi di ristrutturazione previsti (quindi al momento senza il requisito di abitabilità) ed il contratto di locazione preveda l'utilizzo quali locali accessori all'attività di ristorazione.

Tutti i dettagli di contratti di locazione registrati (del sub 8 e del precedente sub 4) sono riportati in Allegato\_3. Per brevità si riportano i dati principali.

**contratto locazione sub 3 e 7**

stipulato il 07/11/2023 e registrato il 17/11/2023 a GALLARATE

DURATA dal 07/11/2023 al 06/11/2032

Corrispettivo:

(ANNUALITA' 1) EURO 8.200

(ANNUALITA' 2) EURO 8.200

(ANNUALITA' 3) EURO 8.200

(ANNUALITA' 4) EURO 9.200

(ANNUALITA' 5) EURO 9.200

(ANNUALITA' 6) EURO 9.200

(ANNUALITA' 7) EURO 9.200

(ANNUALITA' 8) EURO 9.200

(ANNUALITA' 9) EURO 9.200

**contratto locazione sub 4 (oggi divenuto sub 8)**

stipulato il 21/09/2023 e registrato il 05/10/2023 a GALLARATE

DURATA dal 21/09/2023 al 21/09/2032

Corrispettivo:

(ANNUALITA' 1) EURO 44.190

(ANNUALITA' 2) EURO 60.792

(ANNUALITA' 3) EURO 60.792

(ANNUALITA' 4) EURO 60.792

(ANNUALITA' 5) EURO 60.792

(ANNUALITA' 6) EURO 60.792

(ANNUALITA' 7) EURO 60.792

(ANNUALITA' 8) EURO 60.792

(ANNUALITA' 9) EURO 60.792

#### 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 : **servitù perpetua "non aedificandi"** avente oggetto il divieto per la società "xxxxxxx" di realizzare sul fondo costruzioni destinate all'apertura di strutture per vendita di generi alimentari o misto-alimentari nonché di aprire all'ingrosso o al pubblico dette strutture (vedasi successivo punto 4.2.3.)

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a firma di notaio xxxxxxxxxxx di Borgomanero in data 20/02/2009 rep. n. xxxx

iscrizione del 23/02/2009 n. xxxxxxxx

capitale: 2.000.000,00 euro - totale: 3.400.000,00 euro

rimborsabile in 19 anni e 9 mesi

Ipoteca conc. amministrativa /riscossione di 378.529,42 euro

a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

a garanzia di debito di 189.264,71 euro gravanti su sub2 e sub 3

formalità eseguita in data 27/03/2023 al n. xxxxxx

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

in forza di Verbale di pignoramento immobili in data 16/08/2023 n.rep.xxxxx emesso

da Uff. Giud. di Novara

Trascrizione n. xxxxxx del 08/09/2023

*Nota* – Nella Sezione D si precisa che per effetto della variazione catastale del 28/7/2023 il subalterno 2 è stato frazionato nei subalterni 4 e 5 con categoria catastale F/4 così come per il subalterno 3.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Servitù perpetua “*non aedificandi*” avente oggetto il divieto per la società “xxxxxxx” di realizzare sul fondo costruzioni destinate all’apertura di strutture per vendita di generi alimentari o misto-alimentari nonché di aprire all’ingrosso o al pubblico dette strutture formalità eseguita in data 06/04/2009 al n.3601 in virtù dell’atto a firma di notaio xxxxxxx di Borgomanero in data 20/03/2009 rep. n. xxxxx a favore delle società “xxxxxxx” cod. fisc. xxxxx e “xxxxx Spa” cod fisc. xxxxxxx152

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Tranne che per il sub 8, si sono rilevate le criticità già descritte al punto 1 e riconducibili in generale ad una situazione “di fatto” ad un cantiere non concluso. Pertanto configurano uno stato di fatto non definito sia dal punto di vista edilizio-urbanistico sia catastale poiché non più corrispondente a quanto depositato in atti. Come già evidenziato, in occasione della presentazione di nuova pratica edilizia a cura dell’aggiudicatario potranno essere contestualmente depositati ed aggiornati anche gli elaborati catastali dei subalterni 6, 7 e 3 conformemente alla configurazione finale di tali immobili nonché assegnata la relativa categoria catastale per ciascuno. Dal punto di vista edilizio-urbanistico con la chiusura lavori della nuova pratica potrà essere conseguita l’agibilità anche per tali unità.

Nel sub 8 si è rilevata solo una non corrispondenza tra la rampa di accesso prevista e quella effettivamente realizzata a causa di un pozzetto (foto\_020 Allegato\_1). Anche questo (irrilevante ai fini catastali) potrà essere regolarizzato in occasione della presentazione di una nuova pratica sugli altri subalterni.

Lo stato della copertura in eternit presuppone inoltre a breve la necessità di intervento (quindi presentazione di relativa pratica edilizia) di rimozione e sostituzione su tutto l’edificio. Si è tenuto conto di tale aspetto in sede di valutazione. In considerazione poi delle implicazioni urbanistiche le “*centro commerciale sequenziale*” in cui si trovano i beni, nonché della gestione dell’aera comune esterna in cui sono previsti i parcheggi, si è ritenuto non opportuna alcuna divisione in più lotti.

Si ritiene che la piena regolarizzazione edilizio-catastale possa essere conseguita dal futuro aggiudicatario nell’ambito di una nuova pratica edilizia sugli immobili in categoria F/4.

Il costo delle spese ipotizzate sono considerate in modo forfettario al successivo punto 8.4 .

4.3.2. *Conformità catastale:*

Vale quanto già evidenziato al punto precedente. Nell’Allegato\_2, nella pagina con “*identificazione beni*”, è stata data evidenza delle unità “in corso di definizione” al momento pertanto prive di proprie planimetrie catastali e rendite.

Nota – Nella documentazione catastale i beni sono erroneamente indicati in via Novara al numero civico 171 anziché 245 come correttamente aggiornato per il sub 8

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie (medie) annue di gestione dell’immobile:	n.d.
Spese straordinarie saldo lavori di gestione immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia.	-

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia

n.a.

Quote millesimali (decimillesimi) di competenza:

n.a.

*Note:* Non risulta costituito alcun condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

<i>Attuali proprietari</i>	<i>codice fiscale</i>	<i>quota</i>
xxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	1/1

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta in forza di atto a rogito del notaio xxxxxxxxxxx di Borgomanero in data 29/12/2008 rep. n. xxxx formalità eseguita il 09/01/2009 la n.188 reg.part. mediante il quale la società xxxx di xxxx xxxxx &C snc ha modificato la propria denominazione e ragione sociale in xxxxxxxx xxx

### 6.2 Precedenti proprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxx	1/1
------------------	------------	-----

in forza di atto di compravendita in data antecedente il ventennio (1980)



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione fornita in consultazione dagli uffici comunali, risultano gli estremi delle seguenti pratiche.

<i>PROTOCOLLO</i>	<i>N. PRATICA</i>	<i>TIPO PRATICA</i>	<i>OGGETTO</i>
2023/09310 del 14/11/2023	4272/2023	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	VARIANTE - INTERVENTO DI ADEGUAMENTO SPAZIO COMMERCIALE ESISTENTE, CON LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI DIVISIONE DISTRIBUTIVA INTERNA, ADEGUAMENTO APERTURE ESISTENTI E DI NUOVA FORMAZIONE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE E LA FUTURA APERTURA DI UN LOCALE AD USO RISTORAZIONE CHE SARÀ CONCESSO IN LOCAZIONE.
2021/08879 del 28/12/2021	3953/2021	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	ADEGUAMENTO SPAZIO COMMERCIALE ESISTENTE, DIVISIONE DISTRIBUTIVA INTERNA, ADEGUAMENTO APERTURE ESISTENTI E FORMAZIONE NUOVE APERTURE
2021/05783 del 17/08/2021	3869/2021	SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ	MANUTENZIONI STRAORDINARIE E MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE EDIFICIO COMMERCIALE DI FUTURA LOCAZIONE COME SPAZIO ADIBITO ALLA RISTORAZIONE
2012/01622 del 01/03/2012	2418/2012	COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	SOSTITUZIONE SERRAMENTO
2011/06141 del 02/08/2011	2351/2011	PERMESSO DI COSTRUIRE	NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO COMMERCIALE
2010/04198 del 19/05/2010	2244/2010	PERMESSO DI COSTRUIRE	REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE COME DA C.U. 07/05/2009
2010/03763 del 06/05/2010	2237/2010	PERMESSO DI COSTRUIRE	NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO COMMERCIALE
2010/02337 del 23/03/2010	2211/2010	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	POSA DI SCRITTE PUBBLICITARIE -ADESIVO BIFACCIALE E POSA DI PANNELLO SERIGRAFATO
2010/01528 del 22/02/2010	2200/2010	DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE
2009/04829 del 09/06/2009	2122/2009	PERMESSO DI COSTRUIRE	INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO A DESTINAZIONE COMMERCIALE

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La valutazione di un bene può seguire diversi criteri di stima. Nel caso specifico la richiesta è l'individuazione del più probabile valore degli immobili in caso di vendita, pertanto il criterio più idoneo è quello relativo alla determinazione del più probabile valore di mercato, pur con opportune ponderazioni in relazione alla circostanza specifica della vendita forzata.

Gli elementi tenuti in considerazione, fatti gli opportuni accertamenti e rilievi, sono: lo stato di manutenzione della proprietà, l'andamento del mercato immobiliare, la zona, l'ubicazione, la dimensione dell'unità, la disposizione dei locali, le condizioni dei beni in generale, eventuali necessità di regolarizzazione e/o adeguamento alle condizioni di ordinarietà ed ogni aspetto ritenuto utile ad una ponderata valutazione dei beni per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva.

Il parametro tecnico-economico, utilizzato per la formulazione della stima sintetica, è stato quello del valore unitario, espresso in €/m<sup>2</sup>, ritenuto attualmente rappresentativo del potenziale interesse che può avere il tipo di bene nel mercato immobiliare di riferimento. Detto parametro è poi stato rapportato a superfici equivalenti, determinate considerando opportuni coefficienti di omogeneizzazione.

Per tali criteri, in relazione a quelli adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle congruenti indicazioni del DPR 138/98. In sede di valutazione dei riferimenti di mercato sono stati comunque ponderati i valori registrati dall'Osservatorio con quelli raccolti e proposti dagli operatori delle mediazioni immobiliari: nelle tabelle successive sono riportati i valori parametrici in €/mq adottati e ritenuti più opportuni.

I valori individuati con il calcolo delle superfici equivalenti e gli indicatori parametrici rappresentano dei valori orientativi potenziali, che vengono successivamente adattati al singolo caso specifico in considerazione di vari fattori correttivi (condizioni del bene, posizione, regolarità edilizio-catastale, stato manutentivo, adeguamenti impiantistici ecc.). Inoltre viene contemplata anche la prescritta riduzione forfettaria per l'immediatezza della vendita giudiziaria, nonché per gli aspetti riguardanti l'assenza di garanzie per vizi.

Dalle indagini eseguite sul mercato immobiliare è emerso che, per la zona, si possono individuare attualmente valori del parametro di riferimento mediamente compresi, secondo le quotazioni OMI disponibili (anno 2023, 2°sem.), nell'intervallo tra 420 e 540 €/m<sup>2</sup> per la tipologia "centri commerciali". Le indicazioni tratte dalle pubblicazioni degli operatori delle mediazioni immobiliari riportano valori più generici per *immobili produttivi* che pertanto devono essere valutati in modo specifico, mentre gli annunci immobiliari attuali paiono allineati alle prospettazioni OMI.

Per la valutazione specifica si è inoltre considerato il coefficiente di merito (20%) della posizione favorevole: aspetto che, per le attività commerciali, assume rilevanza non trascurabile.

A seguito di tutte le opportune ponderazioni riguardo al caso specifico in esame si ritiene ragionevole assumere al lordo delle detrazioni ed aggiustamenti di stima un primo parametro orientativo di 530 €/m<sup>2</sup> per il sub 8 e 350 €/m<sup>2</sup> per gli altri a cui applicare il coeff. di merito per la posizione.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Comune di Romagnano Sesia, Uff. del Registro di Novara, Riferimenti documentali vari di operatori di mercato e Borsino immobiliare novarese (ed.2024); Aste in corso delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Novara; Osservatorio mercato immobiliare - Agenzia delle Entrate Quotazioni OMI

## 8.3. Valutazione corpi

Determinazione superfici commerciali/di riferimento parametrico

<i>descrizione</i>	<i>superficie lorda [m<sup>2</sup>]</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. equivalenti [m<sup>2</sup>]</i>
Sub 8	651,40	1,00	651,40
Sub 3-6-7	1200,24	1,00	1200,24
aree esterne	1797,63	0,10	179,76

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate si determinano i valori potenziali delle unità immobiliari, al lordo di ogni adeguamento e correzione di stima per il caso specifico, utilizzando il parametro di mercato individuato. Si è assunto un coefficiente di merito 1,2 (+20%) in considerazione, per la tipologia di immobile in esame, della posizione favorevole ai fini commerciali.

<i>tipologia</i>	<i>parametro generico [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>coeff. posizione</i>	<i>parametro specifico [€/m<sup>2</sup>]</i>
centri commerciali (sub8)	530,00	1,20	636,00
centri commerciali (sub3-6-7)	350,00	1,20	420,00

Stima sintetica comparativa parametrica del valore potenziale :

<i>Descrizione</i>	<i>Sup. Equivalente [m<sup>2</sup>]</i>	<i>Valore unitario [€/m<sup>2</sup>]</i>	<i>Valore complessivo [€]</i>
Sub 8	651,40	636	€ 414.290,40
Sub 3-6-7	1200,24	420	€ 504.100,80
aree esterne	179,76	420	€ 75.500,46

Valore potenziale del lotto : € 993.891,66

In relazione alla vendita forzata, considerando le peculiarità delle unità immobiliari in esame, al valore potenziale generico si applicano adeguamenti correttivi di stima.

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria pari al 20% circa del valore potenziale per assenza di garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria € 198.778,33

Decurtazione stima incidenza rimozione eternit e sistemazione copertura (stima forfettaria 10% comprensiva di oneri e spese tecniche)	€ 99.389,17
Riduzione pari ai 10% per stima incidenza categoria F/4 di parte del fabbricato e mancanza condizioni di ordinarietà/agibilità delle corrispondenti unità immobiliari (applicato ai soli sub 3-6-7)	€ 50.410,08

**Giudizio di comoda divisibilità:**

In considerazione di quanto già indicato anche al punto 4.3.1. con riferimento alle implicazioni urbanistiche del "Centro Commerciale Sequenziale" in cui si trovano inseriti i beni con gli interventi realizzati nell'area, nonché della gestione della parte comune esterna (sub1) in cui sono previsti i parcheggi, si è ritenuto non opportuna alcuna divisione o vendita in più lotti.

**8.5. Prezzo base d'asta del LOTTO**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 645.314,08
<i>arrotondabile a</i>	<b>€ 645.000,00</b>

Data 10/04/2024

il perito  
Ing. Marco Zaino

**ELENCO ALLEGATI**

- **Allegato\_1** – Fotografie
- **Allegato\_2** – Documenti identificazione beni
  - *estratto mappa catastale*
  - *planimetrie catastali*
  - *estratto da ultima pratica edilizia*
- **Allegato\_3** – Strumento urbanistico
  - *estratto da PRGC*
  - *articoli NTA*