
TRIBUNALE DI NOVARA
NOVARA

Esecuzione Immobiliare

████████████████████
contro
████████████████

N. Gen. Rep. n°119/2021

Giudice Illustrissimo Presidente: **Dr.ssa Iaquina Francesca**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Benvenuti Riccardo
iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n°824
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara
C.F.: BNVR67M01F952I - p.IVA 01592920035

con studio in Novara, Viale Dante Alighieri n°15
cellulare: 335-8083794
email: richibenvenuti@hotmail.it

Fabbricati in San Pietro Mosezzo (NO), Via A. De Gasperi n°49/51

**APPARTAMENTO PIANO TERRA
APPARTAMENTO PIANO PRIMO
APPARTAMENTO PIANO SECONDO
CAPANNONE
Lotto Unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A



**Comune di
San Pietro
Mosezzo (NO)**

N.C.E.U.



**Appartamento
piano terra,
soggiorno**

B



**Comune di
San Pietro
Mosezzo (NO)**

N.C.E.U.



**Appartamento
piano primo,
soggiorno**



**Comune di
San Pietro
Mosezzo (NO)**

N.C.E.U.
[Redacted]

**Appartamento
piano secondo,
soggiorno**



**Comune di
San Pietro
Mosezzo (NO)**

N.C.E.U.
[Redacted]

**Capannone,
vista da
area esterna**

- Beni immobili per la quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED] consistenti in:
- appartamento sito al piano terreno in Comune di San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi n°49, censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 147 mq e totale escluse le aree scoperte 147 mq, rendita € 387,34;
 - appartamento sito al piano primo in Comune di San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi n°49, censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 195 mq e totale escluse le aree scoperte 179 mq, rendita € 503,55;
 - appartamento sito al piano secondo in Comune di San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi n°49, censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 137 mq e totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita € 387,34;
 - capannone sito al piano terreno in Comune di San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi n°51, censito al N.C.E.U. al [REDACTED], categoria D/1, rendita € 2.814,69.

A) APPARTAMENTO PIANO TERRA

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terreno di un fabbricato di tre piani fuori terra (composto da tre abitazioni; nel merito vedi quanto segnalato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*), articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e portico esterno.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del portico, di 161,39 mq ed una superficie calpestabile, escluso il portico, di 123,80 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 147 mq e totale escluse le aree scoperte 147 mq, rendita € 387,34, piano terreno, Via Alcide De Gasperi n°49, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

B) APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra (composto da tre abitazioni; nel merito vedi quanto segnalato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*), articolata nei seguenti locali: soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, due balconi e terrazzo.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e del terrazzo, di 200,55 mq ed una superficie calpestabile, esclusi i balconi ed il terrazzo, di 153,40 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 195 mq e totale escluse le aree scoperte 179 mq, rendita € 503,55, piano primo, Via Alcide De Gasperi n°49, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

C) APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra (composto da tre abitazioni; nel merito vedi quanto segnalato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*), articolata nei seguenti locali: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere da letto (di cui una con cabina armadio), due servizi igienici e quattro balconi.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva (al lordo della parte che dovrà essere demolita in quanto edificata senza autorizzazione corrispondente ad una superficie commerciale di 92,34 mq), comprensiva di quota parte dei balconi, di 138,86 mq ed una superficie calpestabile, esclusi i balconi, di 110,60 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 137 mq e totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita € 387,34, piano secondo, Via Alcide De Gasperi n°49, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

D) CAPANNONE

Fabbricato indipendente di un unico piano fuori terra ad uso laboratorio artigianale, articolato nei seguenti locali: laboratorio principale, ufficio con locali di servizio per il personale e sovrastante soppalco.

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale complessiva (al lordo del blocco uffici con i locali di servizio e del sovrastante soppalco che dovranno essere sanati in quanto edificati senza autorizzazione) di 501,00 mq ed una superficie calpestabile di 506,00 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria D/1, rendita € 2.814,69, piano terreno, Via Alcide De Gasperi n°51, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1 Si verifica la completezza della documentazione e si dichiara che vengono allegare alla presente le schede catastali degli immobili e l'estratto di mappa di cui:

al N.C.E.U. al [REDACTED] (appartamento piano terra);

al N.C.E.U. al [REDACTED] (appartamento piano primo);

al N.C.E.U. al [REDACTED] (appartamento piano secondo);

al N.C.E.U. al [REDACTED] (capannone);

al N.C.T. al [REDACTED].

Conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento

1.2 I dati rilevati sono conformi a quelli indicati negli atti di pignoramento.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero, pertanto si procederà alla stima per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**FABBRICATO AD USO ABITATIVO E CAPANNONE**

Caratteristiche zona

Zona periferica e produttiva distante dal centro del paese e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, dotata della viabilità ordinaria di collegamento con il centro cittadino e risulta abbastanza vicino alla Strada Provinciale n°11 di collegamento tra Novara e Biandrate.

Caratteristiche zone limitrofe

Principalmente commerciali/produttive.

3. STATO DI POSSESSO:

Si segnala che la convocazione per il sopralluogo presso gli immobili, mandata dal sottoscritto presso la sede della società [REDACTED], all'att.ne dell'Amministratore Unico Sig.ra [REDACTED], tramite raccomandata con ricevuta di ritorno non è stata dalla stessa ritirata e solo dopo la nomina come custode dell'Istituto di Vendite Giudiziarie il sottoscritto ha potuto accedere agli immobili per il sopralluogo con l'assistenza dello stesso istituto.

Dal sopralluogo è emerso che:

l'appartamento sito al piano terra risulta occupato senza titolo;

l'appartamento sito al piano primo risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione stipulato il 15/10/2017 e registrato il 27/12/2017, della durata di quattro anni rinnovabili di altri quattro, per il quale ad oggi non è stata presentata nessuna proroga;

l'appartamento al piano secondo risulta occupato senza titolo;

il capannone risulta occupato senza titolo sebbene risulta sottoscritto un contratto di comodato ad uso gratuito non registrato con l'occupante.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Novara, previa richiesta inviata dal sottoscritto, in data 07/06/2022 dall'Ufficio Territoriale di Novara ha comunicato che, a nome dell'esecutato e relativamente agli immobili di cui al presente procedimento, risulta presente in anagrafe tributaria il solo contratto di locazione relativo al [REDACTED], appartamento sito al piano primo, e non risultano ulteriori contratti di locazione.

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: *Nessuno***4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

- iscrizione [REDACTED], ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

Importo capitale: € 500.000,00

Importo ipoteca: € 1.000.000,00

- iscrizione [REDACTED], ipoteca legale nascente da ruolo e avviso di accertamento emesso [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima

Importo capitale: € 209.482,83

Importo ipoteca: € 418.965,66

- iscrizione [REDACTED], ipoteca legale nascente da ruolo e avviso di accertamento emesso [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], per la quota

intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

Importo capitale: € 190.733,10

Importo ipoteca: € 381.466,20

4.2.2. Pignoramenti:

- trascrizione [redacted], atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento emesso [redacted], numero di repertorio [redacted], a favore di [redacted] e contro [redacted], per la quota intera del diritto di piena proprietà sulle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le differenze emerse in fase di sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto reperiti all'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Mosezzo (NO) nei due accessi agli atti effettuati il 08/07/2022 e il 24/08/2022, si possono riassumere nelle seguenti valutazioni.

Fabbricato residenziale

In relazione al fabbricato residenziale, ad oggi composto da tre abitazioni indipendenti, preliminarmente si evidenzia come le Norme Tecniche d'Attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale consentono, nelle aree aventi destinazione Aree produttive configurate (destinazione prevista per l'area ove insistono i fabbricati oggetto della presente relazione di stima), la sola realizzazione di "un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450".

Tale circostanza risulta confermata dai documenti agli atti in cui, fin dalla prima Concessione Edilizia del 1977, nel fabbricato veniva autorizzata l'edificazione di una sola unità avente destinazione abitativa localizzata al piano primo, ove erano autorizzati anche alcuni locali di servizio legati all'attività (uffici e segreteria), e al piano terra era previsto un portico aperto con il solo vano scala e il locale caldaia.

Con le successive Concessioni Edilizie in Variante (del 1977 e del 1979) tale circostanza veniva ulteriormente confermata:

La prima variante autorizzava la chiusura del portico del piano terra per la formazione di soli locali funzionali all'attività o di servizio (deposito imballi, cantina, lavanderia, servizio igienico e ripostiglio) e al piano primo alcune varianti alle tramezzature oltre alla realizzazione di un terrazzo sul fronte nord.

La seconda variante autorizzava piccole varianti interne sia al piano terra che al piano primo, un modesto ampliamento volumetrico al piano primo con l'ampliamento del terrazzo esistente anche sul fronte est.

In relazione agli elaborati grafici relativi alla seconda variante concessa si evidenzia come gli stessi non riportino nessuna indicazione rispetto alle destinazioni d'uso dei locali che pertanto permangono quelle già autorizzate.

Con la domanda del 1986 viene richiesta la Concessione in Sanatoria del piano secondo adibito a mansarda, come probabile pertinenza dell'abitazione del piano primo.

La Concessione in Sanatoria non è mai stata perfezionata in quanto non è stato versato, nonostante molteplici solleciti da parte del Comune di San Pietro Mosezzo, il contributo di costruzione (oneri e costo), con il conseguente diniego della stessa.

Con l'ultima pratica edilizia reperita agli atti (Concessione Edilizia del 2001), viene autorizzato l'ampliamento del piano sottotetto che si va a conformare formalmente come un'unità abitativa indipendente.

In relazione a quanto sopra esposto rispetto alle indicazioni previste dal P.R.G.C., al mancato perfezionamento della Concessione in Sanatoria richiesta ed alle concessioni rilasciate, anche a seguito di verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Mosezzo, si segnala che per quanto riguarda il fabbricato residenziale si dovrà procedere in tre fasi distinte per la regolarizzazione urbanistica:

in un primo momento alla demolizione di quanto non concesso con la sanatoria previa presentazione a firma di tecnico abilitato di specifica pratica edilizia (possibile

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ai sensi dell'art. 6, comma 1, del D.P.R. 380/2001, per residualità, in quanto il testo unico non contempla specificatamente la fattispecie necessaria), con un importo lavori stimato in € 35.000,00;
a demolizione avvenuta con la presentazione a firma di tecnico abilitato di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che dovrà recepire alcune minime difformità rispetto alle concessioni rilasciate (diversa conformazione del locale caldaia, presenza di una scala esterna di collegamento al terrazzo del piano primo e alcune difformità al piano secondo), versando la sanzione pecuniaria minima prevista di € 516,00;
a completamento si dovrà procedere alla presentazione a firma di tecnico abilitato di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., che dovrà rappresentare la conformazione degli immobili finale con le relative destinazioni d'uso, corrispondente a quanto legittimamente licenziato, andando a conformare l'unità abitativa su due piani (destinando come locali pertinenziali all'attività una parte del piano primo) verificando che complessivamente l'alloggio non superi il limite imposto dal P.R.G.C. di mc 450 (conseguentemente per l'accesso alla parte di secondo piano regolarmente licenziata con la concessione del 2001 si dovrà procedere con la formazione di un nuovo collegamento interno dal piano primo e gli stessi locali del secondo piano dovranno diventare pertinenze dell'abitazione sottostante), con un importo lavori stimato in € 5.000,00.

Capannone

In relazione al capannone si segnala che lo stesso è complessivamente conforme a quanto concessionato se non per la diversa conformazione delle aperture perimetrali. La difformità più evidente è la presenza al suo interno di un nuovo corpo di fabbrica avente destinazione d'uso ad ufficio con i locali di servizio per il personale ed un sovrastante soppalco.

All'esterno è inoltre presente, in aderenza con il lato ovest del capannone, un manufatto in muratura e carpenteria metallica avente funzione di tettoia esterna;

In relazione a quanto sopra esposto, anche a seguito di verifica con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Mosezzo, si dovrà procedere per la regolarizzazione urbanistica con:

la demolizione del manufatto esterno, che potrà essere inserita nella C.I.L.A. da presentare per il fabbricato residenziale, con un importo lavori stimato in € 5.000,00;

la presentazione a firma di tecnico abilitato di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per il nuovo corpo di fabbrica interno (ufficio con i locali di servizio per il personale ed un sovrastante soppalco), versando, a titolo di oblazione, il contributo di costruzione commisurato in misura doppia, importo stimato in € 3.000,00.

Si evidenzia che per la presentazione di tutte le S.C.I.A. (due in sanatoria e una ordinaria) necessarie per la regolarizzazione complessiva dei fabbricati dovranno essere coinvolte altre figure professionali per la presentazione delle pratiche (strutturista, termotecnico, impiantista, ecc...) oltre al progettista della parte architettonica, i cui oneri sono stimati e ricompresi nelle successive spese tecniche indicate.

Importo lavori complessivo: € 45.000,00

Sanzione pecuniaria e oblazione: € 3.516,00

Spese Tecniche: € 13.484,00

Oneri totali: € 62.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

In considerazione di quanto rilevato rispetto alla conformità urbanistica ed a quanto sopra relazionato, si rende necessario, una volta attuate le pratiche edilizie di cui al punto precedente, presentare due DOCFA in variazione presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Novara, comprensivi dell'elaborato planimetrico, coerenti con la situazione finale, per rappresentare catastalmente correttamente tutte le future unità immobiliari.

Tributi speciali catastali: € 250,00

Spese Tecniche: € 2.750,00

Oneri totali: € 3.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Essendo immobili autonomi e non inseriti in contesti condominiali per gli stessi non sono emerse situazioni contabili di spese di gestione di consuntivo o di preventivo dovute e non versate.

6. ATTUALE E PRECEDENTE PROPRIETARIO:**6.1. Attuale proprietario:**

- [REDACTED], proprietaria per la quota intera del diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima dal 27/05/2010 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED].

6.2. Precedenti proprietari:

- [REDACTED], proprietario per la quota intera del diritto di piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima dal 07/07/2005 al 27/05/2010, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED].

- [REDACTED] e [REDACTED], proprietari per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto della presente relazione di stima dal 21/06/1977 al 07/07/2005, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED], numero di repertorio [REDACTED], trascritto a Novara in data [REDACTED], ai numeri [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per gli immobili oggetto della presente relazione sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- **CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** prot. n°782 del 13/06/1977 per la costruzione di deposito merci, uffici e casa di abitazione del custode in San Pietro Mosezzo (NO).
- **CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** prot. n°2482 del 23/12/1977, prima variante alla C.E. prot. n°782 del 13/06/1977 per la costruzione di deposito merci, uffici e casa di abitazione del custode in San Pietro Mosezzo (NO).
- **CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** prot. n°2432 del 03/01/1979, seconda variante alla C.E. prot. n°782 del 13/06/1977 per la costruzione di deposito merci, uffici e casa di abitazione del custode in San Pietro Mosezzo (NO).
- **DOMANDA CONCESSIONE IN SANATORIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** prot. n°75 del 30/09/1986, non rilasciata, per la concessione in sanatoria del piano mansarda in San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi n°49.
- **CONCESSIONE EDILIZIA CON RELATIVI ELABORATI GRAFICI** prot. n°2500 del 11/04/2001, per l'ampliamento del piano sottotetto in San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi n°49.
- **COMUNICAZIONE EDILIZIA LIBERA** prot. n°5315 del 22/08/2012 per la sostituzione della copertura dell'abitazione ed il ripassamento della copertura del capannone in San Pietro Mosezzo (NO), Via Alcide De Gasperi.

Descrizione APPARTAMENTO PIANO TERRA di cui al punto A

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano terreno di un fabbricato di tre piani fuori terra (composto da tre abitazioni; nel merito vedi quanto segnalato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*), articolata nei seguenti locali: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e portico esterno.

Il fabbricato, realizzato complessivamente tra il 1977 e il 1979 (oltre alla sopraelevazione della mansarda del 2001), si trova in una zona periferica e produttiva del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), relativamente distante dal centro del paese e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Si evidenzia che vengono nel seguito descritti gli ambienti come ad oggi si presentano; gli stessi dovranno essere oggetto di diversa destinazione d'uso secondo quanto meglio specificato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia.*

Dal vano scala (sprovvisto di impianto ascensore e comune con le unità immobiliari del piano primo e del piano secondo) al piano terreno si accede direttamente, tramite portoncino d'accesso in legno, alla zona ingresso/disimpegno dell'appartamento; da qui si può accedere direttamente al soggiorno, tramite il quale si accede alla cucina, ed al corridoio di disimpegno della zona notte.

Dal corridoio di disimpegno della zona notte si accede alle due camere da letto ed al servizio igienico.

Dalla portafinestra del soggiorno si accede al portico esterno ad uso escluso.

Ad esclusione della succitata portafinestra, tutti gli altri serramenti esterni presenti nell'unità immobiliare sono finestre.

Gli ambienti sono tutti di buone dimensioni; i pavimenti in piastrelle di gres ceramicato ed il rivestimento in piastrelle di ceramica della cucina e del servizio igienico si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le pareti (tinteggiate di vari colori) ed i soffitti sono tutte rifinite ad intonaco e si presentano in scarse condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno, colore noce naturale, con doppi vetri e ante esterne in legno, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, colore noce naturale, con inserto in vetro, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione, risalenti anch'esse sicuramente al momento della costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in locale dedicato sito al piano terreno, raggiungibile tramite una porta di comunicazione con l'esterno posta nella zona ingresso, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare; i termosifoni sono in ghisa.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero in sufficienti condizioni di manutenzione e sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del fabbricato.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi non coerente rispetto alla futura destinazione d'uso, una volta attuate tutte le pratiche edilizie come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2.).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte del portico, di 161,39 mq ed una superficie calpestabile, escluso il portico, di 123,80 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 147 mq e totale escluse le aree scoperte 147 mq, rendita € 387,34, piano terreno, Via Alcide De Gasperi n°49, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE" ai sensi dell'art.3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale di varie dimensioni, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività produttive, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree

libere; tra le destinazioni d'uso ammesse è compresa la residenza civile nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; i parametri d'intervento prevedono un indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq, un rapporto di copertura del 60% ed un'altezza massima di 12 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
APP. A Piano Terra, appartamento	Sup. reale lorda	152,00	1,00	152,00
APP. A Piano Terra, portico (totale 43,90 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
APP. A Piano Terra, portico (totale 43,90 mq)	Sup. reale lorda	18,90	0,10	1,89
	Sup. reale lorda	195,90		161,39

Descrizione **APPARTAMENTO PIANO PRIMO** di cui al punto **B**

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra (composto da tre abitazioni; nel merito vedi quanto segnalato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*), articolata nei seguenti locali: soggiorno, cucina, tinello, disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, due balconi e terrazzo.

Il fabbricato, realizzato complessivamente tra il 1977 e il 1979 (oltre alla sopraelevazione della mansarda del 2001), si trova in una zona periferica e produttiva del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), relativamente distante dal centro del paese e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Si evidenzia che vengono nel seguito descritti gli ambienti come ad oggi si presentano; gli stessi dovranno essere oggetto di diversa destinazione d'uso secondo quanto meglio specificato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*.

Dal vano scala (sprovvisto di impianto ascensore e comune con le unità immobiliari del piano terra e del piano secondo) al piano primo si può accedere direttamente, tramite due portoncini d'accesso in legno, al soggiorno o al disimpegno della zona notte.

Dal soggiorno si accede alla cucina e dalla stessa si accede al tinello; dal disimpegno della zona notte si accede alle due camere da letto ed ai due servizi igienici, oltre che al tinello.

Dalle portefinestre del soggiorno, della cucina, del tinello e di una camera da letto si accede al terrazzo esterno ove è presente la scala di collegamento con il piano terreno.

Le altre portefinestre presenti nel soggiorno e nelle due camere da letto danno accesso ai due balconi esistenti al piano primo posti uno sul fronte sud e uno sul fronte ovest del fabbricato.

Ad esclusione delle succitate portefinestre, tutti gli altri serramenti esterni presenti nell'unità immobiliare sono finestre (una in ciascun servizio igienico ed una in cucina).

Gli ambienti sono tutti di buone dimensioni; i pavimenti in piastrelle di gres ceramicato ed il rivestimento in piastrelle di ceramica della cucina e dei servizi igienici si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le pareti (tinteggiate di vari colori) ed i soffitti sono tutte rifinite ad intonaco e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno, colore noce naturale, con doppi vetri e ante esterne in legno, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, colore noce naturale, alcune con inserto in vetro, e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, risalenti anch'esse sicuramente al momento della costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in locale dedicato sito al piano terreno, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare; i termosifoni sono parte in ghisa e parte in alluminio.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero in sufficienti condizioni di manutenzione e sicuramente risalenti ai lavori di costruzione complessivi del fabbricato.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi parzialmente non coerente rispetto alle future destinazioni d'uso, una volta attuate tutte le pratiche edilizie come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2.).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva, comprensiva di quota parte dei balconi e del terrazzo, di 200,55 mq ed una superficie calpestabile, esclusi i balconi ed il terrazzo, di 153,40 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 195 mq e totale escluse le aree scoperte 179 mq, rendita € 503,55, piano primo, Via Alcide De Gasperi n°49, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE" ai sensi dell'art.3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale di varie dimensioni, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività produttive, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere; tra le destinazioni d'uso ammesse è compresa la residenza civile nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; i parametri d'intervento prevedono un indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq, un rapporto di copertura del 60% ed un'altezza massima di 12 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
APP. B Piano Primo, appartamento	Sup. reale lorda	182,00	1,00	182,00
APP. B Piano Primo, terrazzo (totale 101,30 mq)	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
APP. B Piano Primo, terrazzo (totale 101,30 mq)	Sup. reale lorda	76,30	0,10	7,63
APP. B Piano Primo, balcone	Sup. reale lorda	6,60	0,30	1,98
APP. B Piano Primo, balcone	Sup. reale lorda	4,80	0,30	1,44
	Sup. reale lorda	294,70		200,55

Descrizione APPARTAMENTO PIANO SECONDO di cui al punto C

Unità immobiliare ad uso appartamento sita al piano secondo di un fabbricato di tre piani fuori terra (composto da tre abitazioni; nel merito vedi quanto segnalato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*), articolata nei seguenti locali: soggiorno con angolo cucina, disimpegno, due camere da letto (di cui una con cabina armadio), due servizi igienici e quattro balconi.

Il fabbricato, realizzato complessivamente tra il 1977 e il 1979 (oltre alla sopraelevazione della mansarda del 2001), si trova in una zona periferica e produttiva del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), relativamente distante dal centro del paese e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Si evidenzia che vengono nel seguito descritti gli ambienti come ad oggi si presentano; gli stessi dovranno essere oggetto di parziale demolizione secondo quanto meglio specificato al punto 4.3.1. *Conformità urbanistico-edilizia*.

Dal vano scala (sprovvisto di impianto ascensore e comune con le unità immobiliari del piano terra e del piano primo) al piano secondo si accede direttamente, tramite portoncino d'accesso in legno, al

soggiorno, attrezzato con angolo cucina, dell'appartamento; dal soggiorno si accede direttamente al disimpegno della zona notte.

Dal disimpegno della zona notte si accede alle due camere da letto ed ai due servizi igienici.

L'appartamento è dotato di quattro balconi; due, indipendenti, con accesso tramite portafinestra dal soggiorno, e due, con accesso tramite portafinestra, da entrambe le camere da letto.

Ad esclusione delle succitate portefinestre, tutti gli altri serramenti esterni presenti nell'unità immobiliare sono finestre (una nell'angolo cucina, due nel soggiorno ed una in ciascun servizio igienico).

Gli ambienti sono tutti di discrete dimensioni; i pavimenti in piastrelle di gres ceramicato ed il rivestimento in piastrelle di ceramica dell'angolo cucina e dei servizi igienici si presentano in discrete condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione ed al successivo ampliamento del fabbricato.

Le pareti (tinteggiate di vari colori) sono tutte rifinite ad intonaco e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione; i soffitti sono inclinati, parte rifiniti in perline di legno, parte con controsoffitti in cartongesso e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno, colore noce naturale, con doppi vetri e ante esterne in legno, e si presentano in scarse condizioni di manutenzione, sicuramente originali rispetto alla costruzione ed al successivo ampliamento del fabbricato.

Le porte interne sono in legno tamburato, colore noce naturale, e si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione, risalenti anch'esse sicuramente al momento della costruzione e del successivo ampliamento del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria è del tipo autonomo, con la caldaia posta in locale dedicato sito al piano terreno, di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare; i termosifoni sono in alluminio.

Tutti gli impianti (riscaldamento, idrico-sanitario, elettrico ed adduzione gas) sono realizzati sottotraccia e risulta quindi difficile verificarne lo stato d'uso; sembrerebbero in discrete condizioni di manutenzione e sicuramente risalenti ai lavori di costruzione e del successivo ampliamento del fabbricato.

Si segnala che per tutti gli impianti non sono state reperite le dichiarazioni di conformità.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi parzialmente non coerente rispetto alla futura consistenza dell'immobile, una volta attuate tutte le pratiche edilizie come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2.).

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale complessiva (al lordo della parte che dovrà essere demolita in quanto edificata senza autorizzazione corrispondente ad una superficie commerciale di 92,34 mq), comprensiva di quota parte dei balconi, di 138,86 mq ed una superficie calpestabile, esclusi i balconi, di 110,60 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria A/2, classe I, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 137 mq e totale escluse le aree scoperte 129 mq, rendita € 387,34, piano secondo, Via Alcide De Gasperi n°49, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE" ai sensi dell'art.3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale di varie dimensioni, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività produttive, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere; tra le destinazioni d'uso ammesse è compresa la residenza civile nella misura massima di un

alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; i parametri d'intervento prevedono un indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq, un rapporto di copertura del 60% ed un'altezza massima di 12 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziabile	Coefficiente	Valore equivalente
APP. C Piano Secondo, appartamento	Sup. reale lorda	131,30	1,00	131,30
APP. C Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	14,00	0,30	4,20
APP. C Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	4,40	0,30	1,32
APP. C Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	3,40	0,30	1,02
APP. C Piano Secondo, balcone	Sup. reale lorda	3,40	0,30	1,02
	Sup. reale lorda	156,50		138,86

Caratteristiche descrittive: FABBRICATO COMPOSTO DAI TRE APPARTAMENTI

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: pilastri e setti in cemento armato; condizioni: discrete;
- *Strutture orizzontali:* materiale: probabili solai in latero cemento; condizioni: discrete;
- *Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: discrete;
- *Terrazzi:* materiale: cemento armato; parapetti: muratura e ringhiere in ferro; condizioni: discrete;

Componenti edilizie e costruttive:

- *Infissi esterni:* tipologia: ante a battente; materiale finestre: legno; vetro: doppio; condizioni: scarse; protezioni esterne: ante; materiale: legno; condizioni: scarse;
- *Infissi interni:* tipologia: a battente; materiale: legno tamburato, alcune con inserto in vetro; condizioni: scarse/sufficienti;
- *Manto di copertura:* tipologia: a falde; coibentazione: non verificabile; condizioni: discrete;
- *Pareti esterne:* materiale: probabile muratura; coibentazione: non verificabile; rivestimento: intonaco, pietra e mattone; condizioni: discrete;
- *Pavimentazioni interne:* materiale: piastrelle in gres ceramicato; condizioni: sufficienti/discrete;
- *Plafoni:* materiale: intonaco, legno o cartongesso; condizioni: scarse/sufficienti;
- *Rivestimenti:* ubicazione: cucine e bagni; materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti/discrete;

Impianti:

- *Antenna:* tipologia: non verificabile; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibile;
- *Gas:* alimentazione: gas metano di rete; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili;
- *Termico e acqua calda:* tipologia: impianti autonomi con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili;
- *Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale; tipologia: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili;
- *Elettrico:* tipologia: impianti autonomi con distribuzione sottotraccia; condizioni: non verificabili; conformità: non reperibili.

Descrizione CAPANNONE di cui al punto D

Fabbricato indipendente di un unico piano fuori terra ad uso laboratorio artigianale, articolato nei seguenti locali: laboratorio principale, ufficio con locali di servizio per il personale e sovrastante soppalco.

Il fabbricato, realizzato con concessione del 1977, si trova in una zona periferica e produttiva del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), relativamente distante dal centro del paese e quindi sostanzialmente da tutti i servizi presenti sul territorio comunale.

Si evidenzia che vengono nel seguito descritti gli ambienti come ad oggi si presentano; gli stessi dovranno essere oggetto di parziale sanatoria secondo quanto meglio specificato al punto 4.3.1.

Conformità urbanistico-edilizia.

Gli accessi al capannone avvengono direttamente dall'area esterna di pertinenza del compendio immobiliare.

Il capannone, realizzato con struttura prefabbricata, risulta complessivamente in scarse condizioni di manutenzione, con finiture sicuramente risalenti ai lavori di costruzione, e nello specifico presenta le seguenti finiture:

il manto di copertura, realizzato sui tegoli prefabbricati, è in lastre di fibrocemento (eternit) e si presenta in cattive condizioni di manutenzione;

la pavimentazione è realizzata in pastrelline di klinker;

i serramenti di accesso al capannone sono ad antoni scorrevoli in ferro;

le chiusure perimetrali sono realizzate in pannelli prefabbricati.

All'interno del capannone è presente il nuovo corpo di fabbrica avente destinazione d'uso ad ufficio con i locali di servizio per il personale ed un sovrastante soppalco.

Lo stesso, di recente realizzazione, si presenta in buone condizioni di manutenzione e con le seguenti finiture:

struttura portante in muratura con sovrastante copertura piana in carpenteria lignea, avente la funzione di soppalco;

pavimentazioni e rivestimenti in gres ceramicato;

pareti intonacate e soffitti con legno a vista;

serramenti esterni e verso il capannone in alluminio;

porte interne in legno tamburato.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, oggi parzialmente non coerente rispetto alla futura consistenza dell'immobile, una volta attuate tutte le pratiche edilizie come meglio dettagliato al punto 4.3.1., dovrà essere oggetto di variazione (vedi punto 4.3.2.).

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale complessiva (al lordo del blocco ufficio con i locali di servizio e del sovrastante soppalco che dovranno essere sanati in quanto edificati senza autorizzazione) di 501,00 mq ed una superficie calpestabile di 506,00 mq.

Il fabbricato risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di San Pietro Mosezzo (NO):

- [REDACTED], categoria D/1, rendita € 2.814,69, piano terreno, Via Alcide De Gasperi n°51, e lo stesso risulta della seguente proprietà:

- quota intera del diritto di piena proprietà della società [REDACTED]

Coerenze da Nord in senso orario, con riferimento alla mappa terreni, di tutto il compendio (fabbricato con abitazioni e capannone):

altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED] (Via Alcide De Gasperi), altra proprietà al [REDACTED], altra proprietà al [REDACTED].

Il fabbricato è identificato al Catasto Terreni (N.C.T.), e quindi sulla mappa del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), al [REDACTED].

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Regolatore Generale Comunale vigente del Comune di San Pietro Mosezzo (NO), l'immobile è identificato in un'area con destinazione urbanistica "AREE PRODUTTIVE CONFIGURATE" ai sensi dell'art.3.5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione, ossia aree destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale di varie dimensioni, sulle quali sono previsti interventi di riordino e razionale completamento delle attività produttive, nonché l'adeguamento tecnologico degli impianti e dei processi produttivi, oltre al completamento urbanistico su aree libere; tra le destinazioni d'uso ammesse è compresa la residenza civile nella misura massima di un alloggio per ogni unità locale e fino ad un volume massimo complessivo di mc 450; i parametri d'intervento prevedono un indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq, un rapporto di copertura del 60% ed un'altezza massima di 12 m.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CAPANNONE Piano Terra, laboratorio	Sup. reale lorda	410,00	1,00	410,00
CAPANNONE Piano Terra, ufficio e loc. di ser.	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00
CAPANNONE Piano Primo, soppalco	Sup. reale lorda	70,00	0,30	21,00
	Sup. reale lorda	550,00		501,00

Giudice Illusterrimo Presidente: D.ssa Iaquinia Francesca
Perito: Arch. Benvenuti Riccardo

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

Per la stima degli immobili è stato utilizzato il metodo comparativo diretto che consiste nel confrontare i beni oggetto di stima con beni analoghi per caratteristiche tipologiche, di conservazione e riferiti a zone territoriali omogenee.

Il valore così ricavato è da intendersi come il probabile prezzo realizzabile in caso di vendita determinato in modo prudenziale, considerando:

- le caratteristiche intrinseche del cespite;
- la caratteristica del mercato di riferimento;
- la collocabilità del cespite nel mercato con particolare riferimento alle dimensioni della domanda;
- la fungibilità del cespite (aspetto particolarmente importante nel caso di cespiti a destinazione non abitativa, spesso vincolati ad utilizzi specifici).

Quanto sopra con evidente esclusione da fattori derivanti da caratteristiche eccezionali, intrinseche o estrinseche, ma non rimarcabili.

8.2. Fonti di informazione

Le principali fonti di informazione prese a riferimento sono:

- Catasto di San Pietro Mosezzo (NO), Conservatoria dei Registri Immobiliari di San Pietro Mosezzo (NO), Ufficio Tecnico del Comune di San Pietro Mosezzo (NO);
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativa al Comune di San Pietro Mosezzo (NO) (Fascia periferica, Codice zona D1, Microzona 1);
- indagini di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona (agenzia immobiliare "Tecnocasa" e sito internet "www.immobiliare.it");
- valutazione tramite Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore);
- valutazione tramite Borsino Immobiliare Novarese, edizione 2022;

8.3. Valutazione corpi

Si precisa che per il calcolo del valore complessivo delle singole unità immobiliari si è tenuto conto sia delle future destinazioni d'uso che dovranno essere attribuite ai medesimi immobili sia della consistenza finale degli stessi in considerazione delle valutazioni espresse relativamente alla conformità urbanistico-edilizia (vedi punto 4.3.1.).

A APPARTAMENTO PIANO TERRA

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APP. PIANO TERRA	mq 161,39	€/mq 400,00	€ 64.556,00
TOTALE APP. PIANO TERRA			€ 64.556,00

B APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APP. PIANO PRIMO	mq 200,55	€/mq 600,00	€ 120.330,00
TOTALE APP. PIANO PRIMO			€ 120.330,00

C APPARTAMENTO PIANO SECONDO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
APP. PIANO SECONDO	mq 46,52	€/mq 700,00	€ 32.564,00
TOTALE APP. PIANO SECONDO			€ 32.564,00

D CAPANNONE*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie lorda equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
CAPANNONE	mq 501,00	€/mq 350,00	€ 175.350,00
TOTALE CAPANNONE			€ 175.350,00

- Valore complessivo intero:	€ 392.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 392.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	APP. PIANO TERRA	161,39 mq	€ 64.556,00	€ 64.556,00
B	APP. PIANO PRIMO	200,55 mq	€ 120.330,00	€ 120.330,00
C	APP. PIANO SECON.	46,52 mq	€ 32.564,00	€ 32.564,00
D	CAPANNONE	501,00 mq	€ 175.350,00	€ 175.350,00
TOTALE				€ 392.800,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Decurtazione della quota del 20% rispetto alla valutazione corrente di mercato quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva in considerazione che tale abbattimento è stato espressamente richiesto da parte del Giudice dell'Esecuzione nel Decreto di Fissazione di Udienza con la nomina del sottoscritto come esperto estimatore dei beni immobili oggetto della presente procedura.

€ 78.560,00

Importo presunto lavori e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale.

€ 65.000,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto 1**

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura.

€ 314.240,00

Valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, con l'importo presunto lavori e le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente.

€ 249.240,00

Il perito
Arch. Benvenuti Riccardo

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTE E CONSERVATORI PROVINCE
NOVARESE, VERCELLINO - CURSIO - OSSOLA
ARCHITETTO

sezione
A/a

Benvenuti Riccardo

n° 824