

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



(N. 23/2023)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONA DELLE SITE
CURATORE: DOTT. GIUSEPPE COLOMBO

PERIZIA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

INDICE

Premessa	3
Descrizione sommaria degli immobili	3
Ubicazione degli immobili.....	3
Proprietà.....	4
Identificazione catastale	5
Confini	7
Descrizione dei beni	7
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti	10
Formazione di lotti	10
Caratteristiche dimensionali	12
Vincoli ed oneri	13
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli	14
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica	17
Stato di possesso degli immobili.....	18
Metodo di stima	19
Stima	20
Totali generali.....	29
Considerazioni finali.....	29

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria
- Allegato 4: Preventivo di spesa per regolarizzazione catastale

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 28 luglio 2023 dal dott. Giuseppe Colombo, curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] (di seguito denominata "Procedura") con sede a [REDACTED], a seguito di deposito di verbale di giuramento avvenuto in data 08 agosto 2023, espletate le dovute indagini e sopralluoghi, raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.

Al fine di rendere maggiormente chiaro l'elaborato peritale si specifica che, ove necessario, all'interno del capitolo verrà redatta specifica argomentazione per compendio di beni immobili che, come vedremo successivamente, formeranno i successivi lotti.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società [REDACTED] nonché della socia sig.ra [REDACTED]; essi possono essere raggruppati in due distinti insiemi di seguito riportati e brevemente descritti:

- capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20;
- edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Entrambi i compendi, distanti fra loro 200 ml circa, sono siti nel Comune di Varallo Pombia (NO) nella zona periferica a nordovest del territorio comunale limitrofa alla SS32 del Sempione di collegamento fra il capoluogo di Novara ed il lago Maggiore.

L'area in cui insistono gli immobili, da un punto di vista logistico, risulta assolutamente ben localizzata in quanto posta nell'immediata vicinanza dalla SS ed a soli 5 km circa dal più vicino casello autostradale (uscita Castelletto Ticino - Autostrada A26- Autostrada dei Trafori); tale condizione per gli immobili a destinazione d'uso produttiva e/o artigianale è assolutamente di vantaggio; per quanto attiene invece gli immobili a destinazione d'uso residenziale l'area risulta periferica rispetto al centro abitato.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della presente risultano oggi riconducibili alla Procedura secondo le seguenti provenienze.

Beni in proprietà della società [REDACTED] – Quota 100/100.

- *Comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 175 sub. 3, 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19*

Atto di fusione societaria per incorporazione rogante dott. Domenico Polito notaio in Borgomanero del 10/12/2012 rep. 205391.

- *Comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 515 sub. 3, 4*

Atto di fusione societaria per incorporazione rogante dott. Domenico Polito notaio in Borgomanero del 10/12/2012 rep. 205391.

Beni in proprietà alla sig.ra [REDACTED] – Quota 1/3.

- *Comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 175 sub. 5*

Denuncia di successione per causa di morte sig. [REDACTED] del 05/07/2002 registrata a Novara il 27/12/2002 volume 1526 n. 9.

- *Comune di Varallo Pombia C.T. Foglio 6 Mappale 576, 577, 578*

Denuncia di successione per causa di morte sig. [REDACTED] del 05/07/2002 registrata a Novara il 27/12/2002 volume 1526 n. 9.

- *Comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 538*

Denuncia di successione per causa di morte sig. [REDACTED] del 05/07/2002 registrata a Novara il 27/12/2002 volume 1526 n. 9.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

Il compendio immobiliare sopraccitato al Catasto Terreni del Comune di Varallo Pombia (NO) risulta così censito:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
6	515	----	Ente Urbano	----	4.000 mq	----	----

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Varallo Pombia (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
6	515	3	D/1	----	----	€ 10.128,34
6	515	4	C/1	4	75 mq	€ 1.285,98

Comune ai due subalterni sopraccitati è esistente il sub. 2, Bene Comune non Censibile, comprendente parte della corte, l'ingresso ed il locale centrale termica; vista l'univoca titolarità di entrambi i subalterni a cui esso è comune tali porzioni di immobili saranno qui ricomprese nella estimazione considerandoli in totale proprietà.

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità nelle Planimetrie depositate al Catasto Fabbricati; si ritiene comunque che le difformità riscontrate non richiedano l'obbligo di variazione della planimetria catastale in quanto non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010.

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15.

Il compendio immobiliare sopraccitato al Catasto Terreni del Comune di Varallo Pombia (NO) risulta così censito:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
6	175	----	Ente Urbano	----	754 mq	----	----
6	538	----	Ente Urbano	----	10 mq	----	----
6	576	----	Bosco ceduo	2	15 mq	€ 0,01	€ 0,01
6	577	----	Bosco ceduo	2	15 mq	€ 0,01	€ 0,01
6	578	----	Bosco ceduo	2	20 mq	€ 0,01	€ 0,01

6	711	----	Area	----	410 mq	----	----
6	712	----	Area	----	327 mq	----	----
6	713	----	Area	----	228 mq	----	----

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Varallo Pombia (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
6	175	3	C/6	1	49 mq	€ 156,90
6	175	4	C/2	3	46 mq	€ 121,16
6	175	5	A/2	1	8,0 vani	€ 537,12
6	175	12	A/2	1	3,5 vani	€ 234,99
6	175	13	C/6	2	84 mq	€ 316,69
6	175	14	C/6	2	40 mq	€ 150,81
6	175	15	D/1	----	----	€ 702,00
6	175	16	D/1	----	----	€ 1.792,00
6	175	17	C/6	2	47 mq	€ 177,20
6	175	18	A/2	1	5,5 vani	€ 369,27
6	175	19	C/2	3	33 mq	€ 86,92
6	538		D/1	----	----	€ 103,29

Nell'ambito del compendio sono inoltre ricomprese tre aree esterne (mappali sia al C.T. che al C.F. 711, 712, 713 rispettivamente di 410, 327 e 228 mq) costituenti di fatto l'area esterna cortilizia censita come Bene Comune Non Censibile.

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle sostanziali irregolarità che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica di Tipo Mappale al Catasto Terreni e pratiche DOCFA al Catasto Fabbricati.

Relativamente ai costi necessari alla regolarizzazione catastale, come richiesto nell'incarico conferitomi, verrà formulato dal sottoscritto preventivo di spesa (Allegato 4) e di tali costi ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

CONFINI

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

Il compendio immobiliare, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con i seguenti Mappali del Foglio 6 di Varallo Pombia (NO): 600, linea ferroviaria, 630, 631, 625, 632, via Mirabella.

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

Il compendio immobiliare, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con i seguenti Mappali del Foglio 6 di Varallo Pombia (NO): 531, 539, 575, Via Ugo La Malfa, 182, 551.

DESCRIZIONE DEI BENI

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

Trattasi di un compendio immobiliare a prevalente destinazione d'uso produttiva eretto su un'area avente superficie catastale di 4.000 mq; il tutto con accesso dal via Mirabella.

Il compendio è costituito da un fabbricato prevalentemente in struttura prefabbricata edificato al termine degli anni '90 contenete principalmente un locale laboratorio/magazzino, una porzione ad uffici amministrativi ed una parte per vendita al dettaglio.

L'edificio è di ottima fattura e si evidenziano perpetrati interventi manutentivi atti al corretto mantenimento delle condizioni del compendio; la struttura principale è realizzata in travi e pilastri prefabbricati con pannelli anch'essi in prefabbricato a finitura granigliata e tavelloni di copertura anch'essi in prefabbricato; strutturalmente l'edificio presenta due altezze differenti a connotazione delle due distinte porzioni, l'una contenente gli uffici ed i locali vendita, l'altra ospitante la zona laboratorio/magazzino.

Il fabbricato presenta caratteristiche tipiche dell'epoca di costruzione ma di ottima fattura, quali murature interne in laterizio intonacato, pavimenti in ceramica e/o battuto di cemento, impiantistica elettrica, idrica e di riscaldamento eccellente per la destinazione d'uso (anche i locali laboratorio/deposito sono dotati di impianto di riscaldamento); serramenti in alluminio e/o portoni sezionali. Degna di nota anche la presenza di anello antincendio con stazione di pompaggio.

Il fabbricato è posto centralmente rispetto all'area di proprietà la quale è totalmente recintata; è presente, oltre all'accesso pedonale, un duplice accesso carraio che ne consente il transito anche di mezzi pesanti tutto a contorno del fabbricato stesso così da consentire una ottima fruibilità logistica.

Sul prospetto est, a fronte della linea ferroviaria, è esistente una tettoia e due locali posticci, realizzati con pannellature precarie, che non risultano licenziati.

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

Trattasi di un compendio immobiliare a destinazione d'uso mista edificato con molteplici successivi ampliamenti e rimaneggiamenti tali da definire un'edilizia sostanzialmente disordinata seppur in un regime manutentivo discreto.

Il fabbricato si sviluppa su un'area che, complessivamente, risulta di 1.729 mq, completamente recintata con accesso sia pedonale che carraio dalla via Ugo La Malfa; esternamente alla recinzione, sono esistenti altri tre terreni (mappali n. 576, 577 e 578) in comproprietà della sig.ra Bellin che di fatto costituiscono sedime stradale e pertanto fattualmente assoggettati ad uso pubblico.

Anche da un punto di vista strutturale si denota un consistente disordine in quanto nel complesso lo stesso è realizzato in parte con strutture prefabbricate in calcestruzzo, in parte con strutture di calcestruzzo realizzate in opera ed in parte con strutture metalliche.

Anche da un punto di vista edilizio ed urbanistico i molteplici ampliamenti e le riattazioni fan sì che si siano create una moltitudine di unità immobiliari catastalmente indipendenti, ma che di fatto possono essere riassunte nelle seguenti unità immobiliari:

- n. 3 autorimesse;
- n. 1 deposito/laboratorio;
- n. 3 appartamenti ad uso residenziale

Il fabbricato ha avuto genesi alla fine degli anni '80 e, a prescindere da finiture dettate da evidenti interventi puntuali e successivi, si denotano finiture e tipologia di impianti tipici dell'epoca fra i quali ceramiche ai pavimenti, impianti di riscaldamento autonomi a caldaie, impiantistica elettrica essenziale per le destinazioni d'uso.

Autorimessa Sub. 13

Trattasi di un'autorimessa di notevoli dimensioni con accesso dall'area cortilizia comune per tramite di un portone carraio metallico di buone dimensioni; l'autorimessa è comunicante con il deposito/laboratorio sub. 16 che verrà successivamente descritto.

Autorimessa Sub. 1

Trattasi di un'autorimessa di buone dimensioni con accesso dall'area cortilizia comune per tramite di un portone carraio metallico; essa ha propria autonomia in quanto non comunicante con nessun altro locale.

Autorimessa Sub. 17

Trattasi di un'autorimessa di buone dimensioni con accesso dall'area cortilizia comune per tramite di un portone carraio a sezionamenti verticali; essa risulta comunicante con una porta al locale deposito/laboratorio sub. 16, ed inoltre la comunicazione è esistente anche per il fatto che le pareti

lateralali non sono elevate sino all'intradosso di solaio e pertanto volumetricamente i due locali risultano uniti.

Deposito/laboratorio Sub. 16

Trattasi di un ampio locale, risultante di fatto seminterrato in quanto prospiciente fuori terra solamente su un lato, in cui, al suo interno, sono stati ricavati due locali; l'uno, in muratura ospitante un servizio igienico, l'altro realizzato con pareti posticce, ospitante un locale ufficio.

Appartamento sub. 12 e 15

Trattasi di un appartamento disposto su due livelli con accesso al piano terreno dall'area cortilizia; esso si sviluppa al piano terreno con un ingresso/salotto, cucina, servizio igienico e ripostiglio, al piano superiore, raggiungibile per tramite di scala interna, si distribuiscono due camere da letto, un ulteriore servizio igienico ed un locale lavanderia; dal piano primo si accede inoltre ad un ampio terrazzo di proprietà esclusiva.

Appartamento sub. 4 e 5

Trattasi di un appartamento di ampie dimensioni avente accesso dal piano terra da cui, per tramite di scala interna, si sviluppano, al piano primo, un locale di ingresso, soggiorno, cucina, due servizi igienici, un locale dispensa e tre camere da letto; a contorno dell'appartamento su tre lati vi è un terrazzo di ampie dimensioni di cui una parte (lato sud) è stato verandato e dotato di impianto di riscaldamento.

Degna di nota è la presenza di un impianto fotovoltaico, accessorio all'appartamento, realizzato nell'anno 2022 di potenza pari a 6 KW con batterie di accumulo.

Appartamento sub. 3, 18, 19

Trattasi di un appartamento ove i locali principali si sviluppano al piano primo in cui trova posto un locale soggiorno con angolo cottura, un servizio igienico e due camere; al piano terra, oltre all'ingresso, trova posto un ampio locale taverna ed un altro locale "al rustico" con lavanderia e centrale termica.

Al piano primo, con accesso anche dal piano terra mediante scala esterna, a contorno dell'appartamento, si sviluppa un terrazzo di proprietà esclusiva.

Da un punto di vista della regolarità edilizia e catastale, come già anticipato nei precedenti paragrafi e come verrà argomentato successivamente, tutte le unità immobiliari risultano parzialmente non conformi a quanto licenziato sia dal punto di vista della destinazione d'uso dei locali sia per la loro conformazione.

Di reliquato rispetto al compendio è esistente una cabina di trasformazione Enel, di cui al mappale 538, risultante in comproprietà alla sig.ra XXXXXXXXXX

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

In entrambi i siti, durante il sopralluogo svolto, il sottoscritto non ha visivamente notato situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

FORMAZIONE DI LOTTI

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di suddividere i beni di cui in oggetto in diversi distinti lotti così definiti.

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

N.	Descrizione	Rif. Catastali	Titolo
- LOTTO 1	Compendio produttivo in Varallo Pombia in via Mirabella, 20.	C.F. foglio 6 mappale 515 sub. 2, 3, 4	Proprietà 1000/1000

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

N.	Descrizione	Rif. Catastali	Titolo
- LOTTO 2	Deposito/Laboratorio in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 16	Proprietà 1000/1000
	Autorimessa in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 13	Proprietà 1000/1000
- LOTTO 3	Appartamento in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 12, 15	Proprietà 1000/1000
	Autorimessa in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 14	Proprietà 1000/1000

-	LOTTO 4	Appartamento in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 5	Proprietà 1/3
		Autorimessa in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 17	Proprietà 1000/1000
		Cantina in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 4	Proprietà 1000/1000
-	LOTTO 5	Appartamento in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 3, 18, 19	Proprietà 1000/1000
-	LOTTO 6	Cabina elettrica in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 538	Proprietà 1/3
		Terreni in Varallo Pombia costituenti sedime stradale via Ugo La Malfa.	C.T. foglio 6 mappali 576, 577, 578	Proprietà 1/3

Si precisa che la formazione dei lotti, con le specifiche quote di proprietà, è stata formulata dal sottoscritto soprattutto in considerazione dello stato dei luoghi ove già attualmente vi sono delle situazioni conformate di promiscuità fra i vari subalterni (es. distribuzione impianti); si precisa comunque che la totale indipendenza di ciascuna unità immobiliare e/o lotto dovrà essere verificata ed eventualmente attuata a cura e spese di ogni singolo aggiudicatario, sia essa di tipo documentale, impiantistico e/o inerente opere da realizzare. In conseguenza della possibile frammentazione in più unità immobiliari, spettanti ciascuna a più proprietà, dovranno inoltre essere attuate specifiche definizioni circa le parti comuni (cortile, impianti comuni, ecc). Di tutte le relative spese ipotizzabili e conseguenti alle vendite atomistiche degli immobili di cui in oggetto, il sottoscritto ne farà debito conto in sede estimativa.

Si specifica che, qualora la Procedura fosse nelle condizioni di poter acquisire le restanti quote degli immobili C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 5, C.F. foglio 6 mappale 538, C.T. foglio 6 mappali 576, 577, 578, diventando così unica proprietaria di tutto il compendio immobiliare, la vendita potrebbe essere svolta in un unico Lotto comprensivo degli attuali 2, 3, 4, 5 e 6; vendita che potrebbe essere apprezzata dal mercato in quanto verrebbero meno alcuni costi citati nel periodo precedente.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

LOTTO 1

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Uffici e vendita	189 mq	168 mq
Laboratorio/magazzino	1.780 mq	1.712 mq

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

LOTTO 2

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Deposito / laboratorio	319 mq	298 mq
Autorimessa	95 mq	84 mq

LOTTO 3

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locali principali ad uso residenziale	139 mq	114 mq
Terrazzo	85 mq	----- mq
Autorimessa	45 mq	40 mq

LOTTO 4

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locali principali ad uso residenziale	207 mq	173 mq
Terrazzo	341 mq	----- mq
Locali accessori comunicanti	64 mq	54 mq
Autorimessa	53 mq	46 mq

LOTTO 5

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locali principali ad uso residenziale	116 mq	94 mq
Terrazzo	78 mq	----- mq
Locali accessori comunicanti	94 mq	80 mq

LOTTO 6

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locale cabina elettrica	4 mq	3 mq
Aree esterne	50 mq	----- mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha a disposizione tavole grafiche corrispondenti al corretto stato di fatto pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

VINCOLI ED ONERI

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

Sul compendio immobiliare, alla data odierna, non si rilevano particolari vincoli od oneri gravanti sugli immobili fatta eccezione per un assoggettamento ad uso pubblico di parte di piazzale in virtù della presenza di porzione commerciale (vedasi successivo paragrafo – Trascrizione del 23.12.2019).

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

Da una ricognizione documentale non si evidenziano particolari vincoli od oneri gravanti sugli immobili ma fattualmente si riscontra quanto segue:

- i mappali 576, 577 e 578 costituiscono il sedime stradale di via Ugo La Malfa quindi assoggettati ad uso pubblico;
- l'immobile di cui al mappale 538, unitamente al mappale 539 che è estraneo alla presente, costituisce di fatto una cabina di trasformazione elettrica, oggi evidentemente in uso e riconducibile ad Enel Distribuzione; tale bene pertanto non può ritenersi nelle piene disponibilità della Proprietà.

TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Premesso che su tutti i beni oggetto di perizia pesa la trascrizione della Sentenza di Apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale per la quale si sta svolgendo la presente, sugli immobili in oggetto, alla data del 03/12/2023, gravano le pregiudizievoli sotto elencate.

- TRASCRIZIONE del 15/01/1997 reg. part. n. 551; reg. gen. n. 639
Pubblico Ufficiale Sergio Fantasia rep. n. 160894/15967 del 04/12/1996
Atto unilaterale d'obbligo edilizio
Soggetti:
A favore: Comune di Varallo Pombia con sede a Varallo Pombia (NO) c.f. 00366270031
Per il titolo di: Proprietà per 1/1
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
Per il titolo di: Proprietà per 1/1
Immobili:
Catasto Terreni: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 515

- ISCRIZIONE del 21/03/2006 reg. part. n. 1352; reg. gen. n. 6022
Pubblico Ufficiale Domenico Polito rep. n. 185814/23081 del 16/03/2006
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale: € 700.000,00
Tasso Interesse annuo: 3,825%
Spese: € 700.000,00
Totale: € 1.400.000,00
Durata: 15 anni
Soggetti:
A favore: [REDACTED]
Per il titolo di: Proprietà per 1/1
Contro: [REDACTED]
[REDACTED]
Per il titolo di: Proprietà per 1/1
Immobili:
Catasto Terreni: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 515
Catasto Fabbricati: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 515/1

- ISCRIZIONE del 07/04/2010 reg. part. n. 1164; reg. gen. n. 5333
Pubblico Ufficiale Domenico Polito rep. n. 199985/30675 del 03/03/2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale: € 400.000,00
Tasso Interesse annuo: 2,564%
Interessi: € 192.000,00
Spese: € 128.000,00
Totale: € 720.000,00

Durata: 15 anni

Soggetti:

A favore:

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 2/9

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 2/9

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 2/9

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 3/9

Immobili:

Catasto Fabbricati: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 175/3, 175/4, 175/5, 175/7, 175/8, 175/9, 175/10, 175/11, 175/12,

- ISCRIZIONE del 07/04/2010 reg. part. n. 1165; reg. gen. n. 5334
Pubblico Ufficiale Domenico Polito rep. n. 199986/30676 del 03/03/2010
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Capitale: € 500.000,00
Tasso Interesse annuo: 5,63%
Interessi: € 240.000,00
Spese: € 160.000,00
Totale: € 900.000,00

Durata: 15 anni

Soggetti:

A favore:

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

[REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 2/9

[REDACTED]
Per il titolo di: Proprietà per 2/9

[REDACTED]
Per il titolo di: Proprietà per 2/9

[REDACTED]
Per il titolo di: Proprietà per 3/9

Immobili:

Catasto Terreni: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 515

Catasto Fabbricati: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 175/3, 175/4, 175/5, 175/7, 175/8, 175/9, 175/10, 175/11, 175/12, 515/1

- TRASCRIZIONE del 23/12/2019 reg. part. n. 13758; reg. gen. n. 18923
Pubblico Ufficiale Fabio Auteri rep. n. 59703/29068 del 11/12/2019
Atto unilaterale d'obbligo edilizio

Soggetti:

A favore: Comune di Varallo Pombia con sede a Varallo Pombia (NO) c.f. 00366270031

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro: [REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Immobili:

Catasto Fabbricati: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 515/4

- ISCRIZIONE del 21/11/2023 reg. part. n. 2477; reg. gen. n. 18052
Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia rep. n. 3632/2023 del 09/10/2023
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Capitale: € 146.000,00

Tasso Interesse annuo: 4,77%

Totale: € 40.000,00

Soggetti:

A favore: [REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 2/9

Contro: [REDACTED]

Per il titolo di: Proprietà per 2/9

Immobili:

Catasto Terreni: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 576, 577, 578

Catasto Fabbricati: Varallo Pombia (NO) foglio 6 mappali 175/5, 538

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

L'area su cui sorge il compendio di cui in oggetto è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Aree per insediamento produttivi esistenti" di cui all'art. 38 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C..

L'immobile costituente il compendio e le relative opere edilizie accessorie sono state realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Varallo Pombia (NO):

- Concessione edilizia n. 96/157 del 13/12/1996
- Concessione edilizia n. 97/020 del 15/02/1997
- Concessione edilizia n. 97/120 del 28/10/1997
- Concessione edilizia n. 97/091 del 28/10/1997
- Concessione edilizia n. 98/003 del 30/10/1998
- Permesso di Costruire n. 2008/006 del 13/02/2008

Si specifica che nella documentazione messa a disposizione degli uffici comunali non vi è traccia del cambio d'uso di parte del fabbricato come commerciale; la pratica però è sicuramente esistente in quanto vi è traccia nei pubblici registri (Vedasi Trascrizione del 23/12/2019).

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli di cui sopra si sono riscontrate alcune difformità; da una primaria ricognizione si ritiene che le opere eseguite in difformità e/o in assenza di titolo edilizio, salvo diritto di terzi, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985; si specifica comunque che l'esatta possibilità e l'eventuale metodologia circa il percorso di sanatoria potranno essere definite esclusivamente a seguito di un'istruzione di progetto edilizio che prevede, oltretutto, l'esatto rilievo dello stato di fatto; prestazioni queste non eseguite dallo scrivente in quanto non espressamente contemplate in incarico. Per eventuali opere non sanabili dovrà essere prevista la messa in pristino dei luoghi. Dei costi necessari alle regolarizzazioni e/o messe in pristino di cui sopra ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

L'area su cui sorge il compendio di cui in oggetto è individuata nel P.R.G.C. vigente in parte come area denominata "Aree per insediamento produttivi esistenti" di cui all'art. 38 delle N.T.A. ed in parte come area denominata "Aree per attrezzature al servizio delle attività produttive" di cui all'art. 31 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C..

L'immobile costituente il compendio e le relative opere edilizie accessorie sono state realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Varallo Pombia (NO):

- Concessione edilizia n. 169/87 del 07/02/1989

- Concessione edilizia n. 152/90 del 19/04/1991
- Concessione edilizia n. 262 del 06/03/1992
- Concessione edilizia n. 2002/142 del 26/02/2003
- Denuncia di Inizio attività n. 136/2004 del 07/07/2004
- Denuncia di Inizio attività n. 52/2007 del 20/03/2007
- Denuncia di Inizio attività n. 53/2007 del 20/03/2007

Nel fascicolo depositato in Comune vi è traccia esclusivamente di un Certificato di Abitabilità del 25/06/1996 prot. n. 6128.

Dal confronto, fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli di cui sopra, si sono riscontrate parecchie difformità; da una primaria ricognizione si ritiene che le opere eseguite in difformità e/o in assenza di titolo edilizio, salvo diritto di terzi, potranno essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985; si specifica comunque che l'esatta possibilità e l'eventuale metodologia circa il percorso di sanatoria potranno essere definite esclusivamente a seguito di un'istruzione di progetto edilizio che prevede, oltretutto, l'esatto rilievo dello stato di fatto; prestazioni queste non eseguite dallo scrivente in quanto non espressamente contemplate in incarico. Per eventuali opere non sanabili dovrà essere prevista la messa in pristino dei luoghi. Dei costi necessari alle regolarizzazioni e/o messe in pristino di cui sopra ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

Alla data odierna l'immobile risulta libero e nella disponibilità della Procedura; al suo interno sono presenti dei beni mobili sempre riconducibili ad essa.

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

Alla data odierna l'immobile risulta solo parzialmente libero in quanto sono in essere alcune locazioni sotto elencate:

- Sub. 3, 18 e 19 sono occupate senza titolo dal sig. [REDACTED] ivi residente;
- Sub. 12, 14 e 15 sono occupati dal sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Gallarate il 25.11.2022 con scadenza contratto il 14.01.2024; il contratto in oggetto riguarda subalterni catastali pregressi che non corrispondono alle reali porzioni di immobile che, durante il sopralluogo, si sono potute constatare occupate;

- Sub. 13 e 16 sono occupati dal sig. [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione registrato a Borgomanero il 29.07.2021 con scadenza contratto il 31.07.2027; il contratto in oggetto riguarda subalterni catastali pregressi che non corrispondono alle reali porzioni di immobile che, durante il sopralluogo, si sono potuto constatare occupate.

METODO DI STIMA

Vista la variegata tipologia di immobili di cui trattasi, vista la loro riattazione che nell'arco del tempo hanno subito, il sottoscritto ritiene che la metodologia più corretta ai fini estimativi sia per comparazione.; il calcolo del valore avverrà mediante una moltiplicazione della superficie denominata "commerciale" per il valore unitario al mq di riferimento.

La determinazione della superficie denominata "commerciale" avverrà applicando le metodologie, ormai consolidate, utilizzate dall'Agenzia del Territorio valevoli, oltretutto, sull'intero territorio nazionale di cui al D.P.R. n. 138/1998 meglio specificato nell'Allegato 2 del "Manuale della banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" con distinzione per le diverse tipologie.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto utilizza come fonte dati primaria quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate. Individuata la zona di riferimento, la tipologia di edilizia in esame e lo stato conservativo di riferimento, dalla banca dati emergono due valori, uno massimo ed uno minimo; per ogni singolo bene il sottoscritto pondererà tali valori in considerazioni delle caratteristiche specifiche dei beni stessi ed anche in considerazione di altre fonti specialistiche private.

Il valore formulato tiene conto del fabbricato e degli impianti inevitabilmente correlati ad esso; pertanto nel caso specifico esso comprende gli impianti elettrico, elettronico e di distribuzione primaria, impianto idrico e sanitario ed impianto di climatizzazione.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

La stima prosegue poi in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente o riferita a lavori di messa in pristino. Tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.

Un'ultima considerazione viene poi posta in considerazione dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.

Per quanto attiene il Lotto 6 esso verrà forfettariamente valutato dal sottoscritto in considerazioni delle ragioni sotto esposte.

STIMA

Capannone produttivo sito a Varallo Pombia (NO) in via Mirabella n. 20

LOTTO 1

Uffici e spazio commerciale

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani ad ufficio e commerciale			
mq 189 x 100%	mq	189,00	
Totale superficie commerciale	mq	189,00	
Arrotondato a	mq	189,00	

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	189	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	500	
Valore totale	€	94.500	

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 10%			
(€ 94.500 x + 10%)	€	9.450	
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	0	
Totale	€	103.950	

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 103.950 x -20%)	€	- 20.790	

Totale	€	83.160	
ARROTONDATO A	€	83.000	

Magazzino / Laboratorio

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani a laboratorio/deposito			
mq 1.780 x 100%	mq	<u>1.780,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	1.780,00
	Arrotondato a	mq	1.780,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	1.780,00	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>400</u>	
	Valore totale	€	712.000

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 10%			
(€ 712.000 x + 10%)	€	71.200	
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	<u>-5.000</u>	
	Totale	€	778.200

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 778.200 x -20%)	€	<u>- 155.640</u>	
	Totale	€	622.560
	ARROTONDATO A	€	623.000

TOTALI LOTTO 1

- Uffici e spazio commerciale	€	83.000	
- Magazzino / Laboratorio	€	<u>623.000</u>	
	TOTALE	€	706.000
			<i>(Settecentoseimila/00 Euro)</i>

LOTTO 2

Magazzino / Laboratorio

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani ad uso laboratorio / deposito			
mq 319 x 100%	mq		319,00
			<hr/>
Totale superficie commerciale	mq		319,00
Arrotondato a	mq		319,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq		319
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		250
			<hr/>
Valore totale	€		79.750

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%			
(€ 79.750 x + 0%)	€		0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€		-15.000
			<hr/>
Totale	€		64.750

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 64.750 x -20%)	€		- 12.950
			<hr/>
Totale	€		51.800
ARROTONDATO A	€		52.000

Autorimessa

Calcolo superficie commerciale

- Superficie autorimessa			
mq 95 x 100%	mq	<u>95,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	95,00
	Arrotondato a	mq	95,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	95,00	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>250</u>	
	Valore totale	€	23.750

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%			
(€ 23.750 x + 0%)	€	0	
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	<u>-5.000</u>	
	Totale	€	18.750

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 18.750 x -20%)	€	<u>- 3.750</u>	
	Totale	€	15.000
	ARROTONDATO A	€	15.000

TOTALI LOTTO 2

- Magazzino / Laboratorio	€	52.000	
- Autorimessa	€	<u>15.000</u>	
	TOTALE	€	67.000
			<i>(Sessantasettemila/00 Euro)</i>

LOTTO 3

Appartamento

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali ad uso residenziale			
mq 139 x 100%	mq		139,00
- Superficie balconi e terrazzo			
mq 85 x 30%	mq		25,50
			<hr/>
Totale superficie commerciale	mq		164,50
Arrotondato a	mq		165,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq		165
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		700
			<hr/>
Valore totale	€		115.500

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%			
(€ 115.500 x + 0%)	€		0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€		-15.000
			<hr/>
Totale	€		100.500

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 100.500 x -20%)	€		- 20.100
			<hr/>
Totale	€		80.400
ARROTONDATO A	€		80.000

Autorimessa

Calcolo superficie commerciale

- Superficie autorimessa			
mq 45 x 100%		mq	45,00
	Totale superficie commerciale	mq	45,00
	Arrotondato a	mq	45,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq		mq	45,00
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	250
	Valore totale	€	11.250

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%			
(€ 11.250 x + 0%)		€	0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	-5.000
	Totale	€	6.250

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 6.250 x -20%)		€	- 1.250
	Totale	€	5.000
	ARROTONDATO A	€	5.000

TOTALI LOTTO 3

- Appartamento		€	80.000
- Autorimessa		€	5.000
	TOTALE	€	85.000
			<i>(Ottantacinquemila/00 Euro)</i>

LOTTO 4

Appartamento (quota parte spettante pari ad 1/3)

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali ad uso residenziale mq 207 x 100%	mq	207,00
- Superficie vani accessori comunicanti mq 64 x 50%	mq	32,00
- Superficie balconi e terrazzo mq 341 x 30%	mq	102,30
Totale superficie commerciale		mq 341,30
Arrotondato a		mq 341,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	341
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	700
Valore totale		€ 238.700

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0% (€ 238.700 x + 0%)	€	0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	-15.000
Totale		€ 223.700

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 223.700 x -20%)	€	- 44.740
Totale		€ 178.960

- Quota spettante alla Procedura 1/3 (€ 178.960 x 1/3)	€	59.653
ARROTONDATO A		€ 60.000

Autorimessa

Calcolo superficie commerciale

- Superficie autorimessa			
mq 53 x 100%	mq	<u>53,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	53,00
	Arrotondato a	mq	53,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	53,00	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>250</u>	
	Valore totale	€	13.250

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%			
(€ 13.250 x + 0%)	€		0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€		-5.000
	Totale	€	<u>8.250</u>

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 8.250 x -20%)	€		<u>- 1.650</u>
	Totale	€	6.600
	ARROTONDATO A	€	7.000

TOTALI LOTTO 4

- Appartamento (quota parte spettante pari ad 1/3)	€	60.000	
- Autorimessa	€	<u>7.000</u>	
	TOTALE	€	67.000
			<i>(Sessantasettemila/00 Euro)</i>

LOTTO 5

Appartamento

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali ad uso residenziale			
mq 116 x 100%	mq		116,00
- Superficie vani accessori comunicanti			
mq 94 x 50%	mq		47,00
- Superficie balconi e terrazzo			
mq 78 x 30%	mq		23,40
			<hr/>
Totale superficie commerciale	mq		186,40
Arrotondato a	mq		186,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq		186
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq		700
			<hr/>
Valore totale	€		130.200

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%			
(€ 130.200 x + 0%)	€		0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€		-15.000
			<hr/>
Totale	€		115.200

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 115.200 x -20%)	€		- 23.040
			<hr/>

Totale	€		92.160
ARROTONDATO A	€		92.000

(Novantaduemila/00 Euro)

LOTTO 6

Cabina elettrica e terreni

Per quanto attiene il Lotto 6, preso atto del fattuale assoggettamento ad uso pubblico delle aree esterne in quanto costituenti di fatto sedime di strada pubblica, preso atto che la cabina di trasformazione elettrica è in attività ed in uso a Enel Distribuzione, il sottoscritto ritiene che tali beni hanno valore nullo pari a € 0,00 (Zero/00 Euro).

TOTALI GENERALI

TOTALI GENERALI

- Lotto 1	€	706.000
- Lotto 2	€	67.000
- Lotto 3	€	85.000
- Lotto 4	€	67.000
- Lotto 5	€	92.000
- Lotto 6	€	0
TOTALE	€	1.017.000

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, lì 07 dicembre 2023

