

TRIBUNALE DI NOVARA

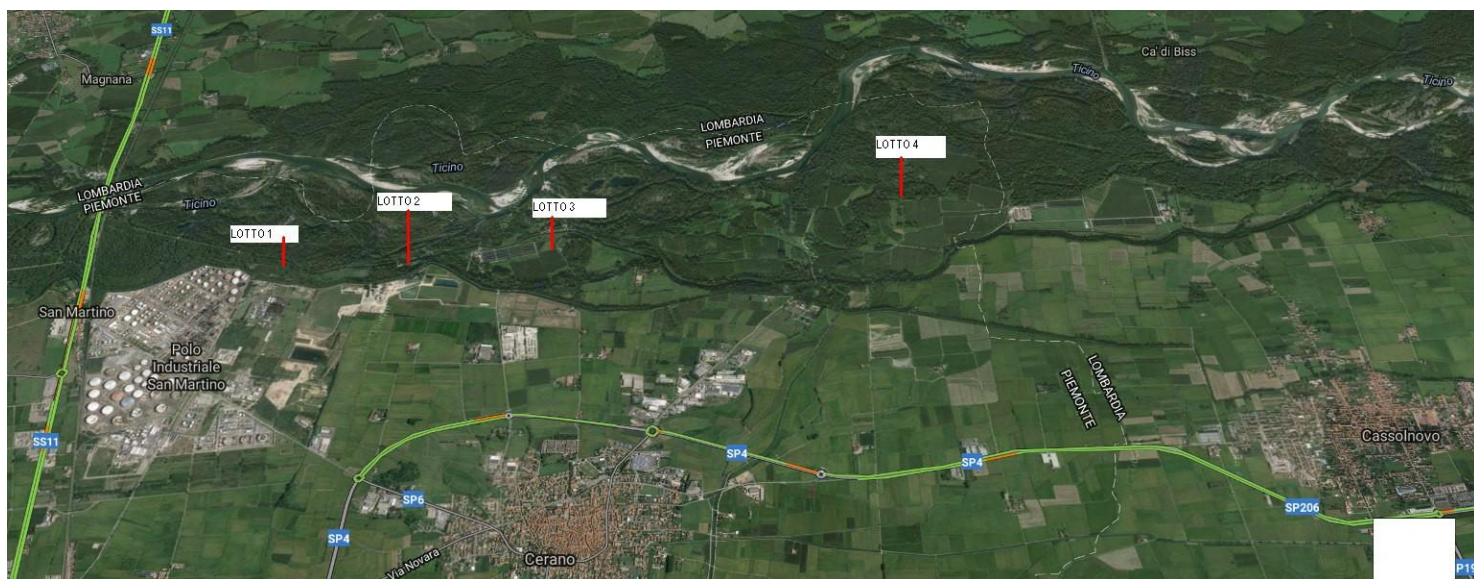
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 358/2014

contro

Giudice Dott.ssa **Veronica Zanin**

ELABORATO PERITALE (aggiornamento del 23.11.2021).



Tecnico incaricato: Geom. Adriano Cantamessa

iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 2222

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n. 334

C.F. CNTDRN69D23B019Q - P. Iva 01420270033

1. PREMESSA GENERALE.

Facendo seguito ai disposti del G.E. del 15.10.2021 conseguenti alle dichiarazioni del creditore procedente di rinunciare all'esecuzione su alcuni immobili, per i quali il Giudice ha già disposto la cancellazione del pignoramento presso il Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Novara, con la presente relazione integrativa il perito provvede all'**aggiornamento del valore di stima** dei beni rimasti in esecuzione.

Inoltre l'esperto stimatore ha valutato favorevolmente la possibilità di procedere al "frazionamento" di porzione del più ampio mappale 245 del foglio 11 di Cerano, per ricavare la medesima superficie e sagoma dell'ex mappale 261 derivante dall'originario mappale 124 con Tipo Frazionamento Prot. NO0005846 del 17.01.2012 e successivamente accorpato per fusione in unica particella (appunto la 245).

Per questo, con separata documentazione il perito rende indicazioni al Giudice in merito alla fattibilità, costi, tempi necessari, rendendosi disponibile allo svolgimento delle attività catastali necessarie per il Tipo Frazionamento.

2. ELABORATI PERITALI PRECEDENTI, relativi alla Procedura Esecutiva Immobiliare Rge n. 358/2014.

In estrema sintesi, si ricorda che l'Elaborato Peritale originario venne depositato il 10.10.2016, che il 23.12.2016 venne depositata Integrazione di Perizia per il solo Lotto 1 e che il 27.07.2020 venne depositata aggiornamento dei valori di Perizia.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALL'ESECUZIONE.

... omissis ...

4. GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.

... omissis ...

5. DERIVAZIONE E USO DELLE ACQUE.

... omissis ...

6. PRATICHE EDILIZIE E DESTINAZIONE URBANISTICA.

... omissis ...

7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ED ESTRATTI DI MAPPA.

... omissis ...

8. BORSINI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO.

... omissis ...

9. RIEPILOGO DEI LOTTI IMMOBILIARI, con breve commento per aggiornamento.

Lotto 1, in Comune di Trecate località Molino Grande:

area agricola recintata, attrezzata con prese d'acqua, vasconi in calcestruzzo e impianti funzionali all'allevamento ittico intensivo, in prossimità della roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, accessibile da Strada vicinale di San Cassiano; compendiano il lotto alcuni fabbricati pertinenziali d'epoca, civili e accessori all'attività.

Gli immobili sono censiti al NCT foglio 31 mappale 99, della superficie complessiva di 11.575 m²

Si evidenzia che il complesso immobiliare pare ormai dismesso da tempo e in pessimo stato di conservazione.

Superficie fondiaria del mappale 99, complessivi 11.575 m ² al valore medio di 2,00 €/m ² ,	23.150,00 €
Si considerano miglioramenti fondiari per soli "vasconi" in calcestruzzo (si vedano schema rilievo e analisi prezzi) 11.000 m ² al valore medio di 52,50 €/m ² ,	577.500,00 €
bocca di presa dalla Roggia Molinara, canale privato e bocca di presa ausiliaria dal Naviglio Sforzesco, a corpo	20.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 20%,	- 120.130,00 €
Arrotondamenti	- 20,00 €
Sommano complessivi	480.500,00 €

Lotto 2a: ... omissis ...

Lotto 2b: ... omissis ...

Lotto 2c: ... omissis ...

Lotto 3a: ... omissis ...

Lotto 3b: ... omissis ...

Lotto 3c, in Comune di Cerano località Strada comunale Bagno / Strada vicinale dei Barchi:

a sud della via Bagno, terreni agricoli in prossimità della Roggia Molinara e del Naviglio Sforzesco, parzialmente boscati.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 15 mappali 10, 52, 203, 51, 50, 38, 204, 69, 202, 70, 49, 46, 205, 45, 44, 48, 72, 71, 75, 206, 112, 116, 113, 115, 114 e foglio 19 mappale 167 della sup. totale di 74.370 m².

Si precisa che sul terreno di cui foglio 15 mappale 75 risulta ancora censita in mappa una sagoma di fabbricato a tutti gli effetti demolita (si veda opportuna dichiarazione del Comune di Cerano).

Si considera il 40% come area di "bosco specializzato" (29.750 m ²) al valore medio di 1,40 €/m ² ,	41.650,00 €
ulteriore 20% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (14.900 m ²) al valore medio di 2,00 €/m ² ,	29.800,00 €
ulteriore 30% come area di "pioppeto" (22.300 m ²) al valore medio di 1,00 €/m ² ,	23.300,00 €
e infine il 10% come area di "ripi e incolti sterili" (7.420 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	5.194,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 14.992,00 €
Arrotondamenti	- 452,00 €
Sommano complessivi	84.500,00 €

Lotto 4a: ... omissis ...

Lotto 4b: ... omissis ...

Lotto 4c, in Comune di Cerano località Strada vicinale della Borda / Cascina Nicola terreni agricoli in prossimità della Roggia Negra e della Roggia Scaricatore in piccola parte boscati e sulla maggior parte dei quali sono iniziate opere di miglioramento fondiario utili alle colture con impiego di acque irrigue.

Gli immobili sono censiti al NCT al foglio 32 mappale 94 e foglio 36 mappali 75, 6, 4, 65, 2, 66, 67, 92, 71, 70, 72, 73, 3, 69, 68, 74, 13, 7, 8, 85, 86, 9, 10, 11, 12 e 29 della superficie complessiva di 113.170 m².

Il presente Lotto, unitamente ad alcuni precedenti, è condotto in locazione dalla ditta Erede Rossi Silvio di Rossi Niccola per attività di allevamento ittico e produzione di cereali utili al fabbisogno interno. Al recente sopralluogo di aggiornamento, la porzione agricola del complesso immobiliare si è dimostrata ordinata, funzionale e, differentemente ai precedenti accessi, coltivata con produzione intensiva di mais.

Considerate le caratteristiche di seminativo irriguo dei fondi, il procedimento logico di stima verrà confermato.

Si considera il 40% come area di "seminativo irriguo" (45.250 m ²) al valore medio di 3,00 €/m ² ,	135.750,00 €
ulteriore 30% come area di "bosco specializzato" (33.950 m ²) al valore medio di 1,25 €/m ² ,	42.440,00 €
ulteriore 20% come area di "pioppeto specializzato irriguo" (22.600 m ²) al valore medio di 1,75 €/m ² ,	39.550,00 €
ulteriore 10% come area di "ripi e incolti sterili" (11.370 m ²) al valore medio di 0,70 €/m ² ,	7.960,00 €
miglioramenti fondiari per complessivi (si veda stima a parte per canaletta irrigua)	7.000,00 €
Deprezzamento per servitù, vizi occulti e immediatezza della Procedura, in ragione del 15%,	- 34.900,00 €
Arrotondamenti	- 300,00 €
Sommano complessivi	197.500,00 €

10. RIEPILOGO ECONOMICO DELLA PERIZIA (aggiornata al 23.11.2021).

LOTTO	TIPOLOGIA	CONSISTENZA	VALORI DI STIMA
1	Impianto per allevamento ittico intensivo	11.575 m ²	480.500,00 €
2A	Terreni agricoli parzialmente boscati	63.790 m ²	48.500,00 €
2B	Terreni agricoli parzialmente boscati	95.290 m ²	43.000,00 €
2C	Terreni agricoli parzialmente boscati	29.875 m ²	31.000,00 €
3A	Impianto per allevamento ittico intensivo con fabbricati	135.248 m ²	3.890.000,00 €
3B	Terreni agricoli parzialmente boscati	150.765 m ²	219.000,00 €
3C	Terreni agricoli parzialmente boscati	74.370 m ²	84.500,00 €
4A	Terreni agricoli predisposti per colture con acque irrigue	107.940 m ²	263.000,00 €
4B	Terreni agricoli predisposti per colture con acque irrigue	119.820 m ²	388.000,00 €
4C	Terreni agricoli parzialmente boscati e parzialmente predisposti per colture con acque irrigue	113.170 m ²	197.500,00 €
TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA			5.645.000,00 €

Concludendo, con riferimento al disposto del Giudice del 15.10.2021, l'esperto stimatore ha aggiornato i valori immobiliari dei lotti in rapporto alla riduzione della superficie fondiaria per cui vi è stata espressa rinuncia all'esecuzione.

Il valore complessivo si riduce di 93.500,00 € rispetto all'ultima perizia di aggiornamento del 27.07.2020; si segnala che le modifiche interessano i soli parziali dei Lotti 1, 3c e 4c.

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori approfondimenti e/o nuove consulenze.

Maggiora, il 23 novembre 2021

Il perito
geometra Adriano Cantamessa