

## TRIBUNALE DI NOVARA

### Esecuzione Immobiliare

**AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro  
[REDACTED]

**RGE n. 140/2022**

**Giudice Esecuzione: Dott.sa ZANIN VERONICA**

### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Caterina Mazzeri  
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1688  
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara  
C.F.: MZZCRN73B53F952B – P.IVA 01711060036  
con studio in Novara (Novara) Viale Dante Alighieri n. 15  
telefono: 0321/032216  
cellulare: 3408665472  
email: [studiomazzeri@libero.it](mailto:studiomazzeri@libero.it)  
P.E.C.: [caterina.mazzeri@ingpec.eu](mailto:caterina.mazzeri@ingpec.eu)*

---

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina





Gli immobili della presente procedura esecutiva formano un unico lotto di vendita in quanto fanno parte di un unico capannone di grandi dimensioni.

Nel pignoramento viene indicato due volte un immobile in comune di Vespolate (NO), censito al N.C.E.U. al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 5 che però è stato soppresso.

**Immobili in Vespolate (NO), via Guido Cantelli s.n.c.  
Lotto 1/1  
CAPANNONE AL PIANO TERRA CON N. 2 ZONE UFFICI E  
ABITAZIONE ECONOMICA AL PIANO TERRA**

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

A.		<p><b>Comune di Vespolate (NO) Via G. Cantelli s.n.c. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 13. Opificio al piano terra. Vista esterna: Prospetto nord.</b></p>
B.		<p><b>Comune di Vespolate (NO) Via G. Cantelli s.n.c. N.C.E. Urbano, foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 14. Abitazione economica al piano terra. Vista esterna: Prospetto nord.</b></p>

N. 2 unità immobiliari in piena proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED] formanti un unico complesso artigianale di medie dimensioni, sito in Vespolate via G. Cantelli s.n.c., all'ingresso del comune provenendo da Novara.

L'immobile originario è stato costruito nel 1967 ed è censito al N.C.E. Urbano del comune di Novara:

- A) Opificio al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 13, categoria D/1, rendita 4.378,00 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra;
- B) Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 91 mq,



superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita 227,24 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra.

Coerenze della particella [REDACTED] al catasto Terreni partendo da nord: via G. Cantelli, strada alla particella 577 – via Piave, particelle 163, 407, 156, strada provinciale 211, 524, 154, 235.

Coerenze del subalterno 13 sull'elaborato planimetrico partendo da nord: via G. Cantelli, particella 542, subalterni 15, 8, 7 e 14.

Coerenze del subalterno 14 sull'elaborato planimetrico partendo da nord: subalterno 13 e 7.

#### **A) OPIFICIO AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 13.**

Trattasi di magazzino di medie dimensioni tutto aperto con solo due stanze adibite a bagno e antibagno che attualmente sono prive di quasi tutti gli accessori.

Il capannone ha struttura portante in ferro e blocchetti di cemento.

Fanno parte del capannone anche n. 2 zone uffici separate ed indipendenti a cui si accede dall'esterno.

Il capannone ha pavimento in battuto di cemento in scarse condizioni di manutenzione, copertura con capriate in ferro e lastre tipo eternit, le pareti in parte hanno finitura ad intonaco e in parte in blocchetti di cemento a vista.

I serramenti alti del capannone sono in ferro e vetro singolo in parte apribili e in parte fissi, mentre il portone carraio, di grandi dimensioni, è in ferro.

I due locali adibiti a bagno e antibagno hanno il pavimento in piastrelle, intonaco civile alle pareti e non sono finiti ne come rivestimento e nemmeno come impianto elettrico. Nel bagno è presente solo il water e il piatto doccia. Non ci sono le porte.

Il capannone è dotato di impianto elettrico.

Insieme con il capannone/magazzino sono censite n. 2 zone uffici una sulla sinistra dell'accesso carraio e una sulla destra, entrambe accessibili solo dall'esterno.

La zona uffici sulla destra attualmente è arredata come abitazione.

La zona uffici sulla sinistra è formata da un ingresso che dà su una zona uffici aperta, da n. 2 uffici uno più piccolo e uno più grande, da un locale ad uso archivio privo di finestre e da un bagno e antibagno dotato di tutti gli accessori.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura, e le pareti hanno finitura con intonaco civile.

I gradini di ingresso agli uffici sono in serizzo di buona fattura così come i davanzali delle finestre.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio ed hanno le zanzariere in scarse condizioni di manutenzione. Le protezioni esterne sono persiane a battente in alluminio.

La porta di ingresso alla porzione di unità immobiliare è blindata con una finitura in vetro tutto intorno alla porta. Le porte interne sono in legno di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in bagno, e i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è recente e in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'aria condizionata.

L'altezza interna degli uffici è pari a 270 cm (non 280 cm come indicato sulle planimetrie catastali), mentre l'altezza interna della zona ingresso e di parte dell'ufficio piccolo è pari a 266 cm, rientranti nel 2% delle tolleranze esecutive.

La zona uffici sulla destra è stata utilizzata come abitazione ma attualmente verrà valutata come ufficio. Infatti basterà togliere la cucina e il relativo arredamento per ripristinare l'uso ad ufficio.

Dal portoncino blindato si entra direttamente in un locale aperto dove attualmente è presente l'angolo cottura. Oltre al disimpegno c'è una camera e il bagno con antibagno dotato di tutti gli accessori.



I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura, e le pareti hanno finitura con intonaco civile.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio ed hanno le zanzariere in scarse condizioni di manutenzione. Le protezioni esterne sono persiane a battente in alluminio.

La porta di ingresso alla porzione di unità immobiliare è blindata. Le porte interne sono in legno di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in bagno, e i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è recente e in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'aria condizionata.

L'altezza interna di questa parte è pari a 2,80 m.

Il tetto dell'opificio è in lastre di eternit che devono essere smaltite.

L'intero edificio esternamente ha finiture ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione tranne dove ci sono gli ingressi alle zone uffici ed all'abitazione che le pareti sono in parte rivestite in serizzo. Anche lo zoccolino del capannone è in serizzo.

Per il magazzino è presente la richiesta di Agibilità prot. n. 381/07 del 13/12/2007.

La disposizione interna del magazzino non è conforme alla planimetria urbanistica in quanto nella stessa manca il blocco dei servizi igienici.

Inoltre nelle planimetrie urbanistiche anche la disposizione interna degli uffici sulla sinistra e una finestra e la porta di ingresso dell'ufficio sulla destra usato come abitazione non sono perfettamente conformi alla situazione in sito.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento delle relative sanzioni (una sanzione per ogni unità immobiliare).

La situazione catastale invece è conforme alla situazione in sito tranne per le altezze interne dell'ufficio sulla sinistra.

Attualmente gli immobili liberi.

L'unità immobiliare al subalterno 13 ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 778,30 mq di cui circa 597,80 mq di magazzino comprensivi di bagni e 180,50 mq di uffici. La superficie calpestabile interna del magazzino è di circa 580,00 mq, quella dell'ufficio di destra è pari a circa 46,40 mq mentre quella dell'ufficio sulla sinistra è pari a circa 106,90 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Vespolate (NO):

- Opificio al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 13, categoria D/1, rendita 4.378,00 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà della [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED].

## **B) ABITAZIONE ECONOMICA AL PIANO TERRA - FOGLIO 11, PARTICELLA 240, SUBALTERNO 14**

Trattasi di appartamento di tipo economico di piccole dimensioni legato all'attività del magazzino e dal quale non può essere separato.

Questa abitazione, accessibile solo dall'esterno, si trova all'interno della struttura del capannone ed ha le stesse finiture dei due locali ad uso ufficio.

All'appartamento si accede in una zona ingresso di grandi dimensioni aperta direttamente su una zona giorno con la cucina sulla destra.

Dalla zona giorno si accede a una camera di grandi dimensioni con una cabina armadio ceca sul fondo.

Dall'ingresso si accede sulla sinistra a un antibagno e un bagno con la finestra alta.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura, e le pareti hanno finitura con intonaco civile.



I gradini di ingresso all'appartamento sono in serizzo di buona fattura così come i davanzali delle finestre e lo zoccolino esterno.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio ed hanno le zanzariere in scarse condizioni di manutenzione. Le protezioni esterne sono persiane a battente in alluminio.

La porta di ingresso alla porzione di unità immobiliare è blindata con una finitura in vetro tutto intorno alla porta. Le porte interne sono in legno di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in bagno, e i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è recente e in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'aria condizionata.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a 280 cm.

Il tetto dell'intero magazzino è in lastre di eternit che devono essere smaltite.

L'intero edificio esternamente ha finiture ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione tranne dove ci sono gli ingressi alle zone uffici ed all'abitazione che le pareti sono in parte rivestite in serizzo.

Per l'intero magazzino è presente la richiesta di Agibilità prot. n. 381/07 del 13/12/2007.

La posizione di alcune porte interne della zona servizi dell'appartamento non sono conformi alla planimetria catastale, mentre il locale cucina e la relativa finestra, la porta di ingresso all'appartamento e la posizione della porta dell'antibagno non sono conformi alla planimetria urbanistica.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento delle relative sanzioni (una sanzione per ogni unità immobiliare).

Attualmente l'abitazione è libera.

L'unità immobiliare al subalterno 14 ha una superficie commerciale pari a circa 93,70 mq, mentre la superficie calpestabile interna è di circa 81,60 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Vespolate (NO):

- Opificio al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 91 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 91 mq, rendita 227,24 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà della [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED].

#### **Verifica documentazione presente nel fascicolo**

1.1 Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo ed alla presente relazione verranno allegate le schede catastali delle unità immobiliari al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterni 13 e 14.

#### **Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento**

1.2 C'è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, anche se nello stesso viene indicato due volte un immobile in comune di Vespolate (NO), censito al N.C.E.U. al foglio [REDACTED], particella [REDACTED] subalterno 5 che però è stato soppresso per creare i due subalterni 13 e 14.

#### **Pignoramento per intero o pro-quota**

1.3 Gli immobili della presente relazione sono pignorati per intero.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1:**

**CAPANNONE AL PIANO TERRA CON N. 2 ZONE UFFICI E ABITAZIONE ECONOMICA AL PIANO TERRA**



Caratteristiche zona: Zona periferica residenziale esterna del comune di Vespolate (NO), in una traversa posta all'ingresso del comune provenendo da Novara. La zona è a traffico locale, con parcheggi scarsi ed è prossima al supermercato. La zona è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, gas, acqua ed energia elettrica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zone residenziali e capannoni.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Tutti gli immobili ai precedenti punti A) e B) sono liberi.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- i. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- ii. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- iii. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- iv. *Altre limitazioni d'uso: L'abitazione non può essere venduta separatamente dal capannone.*

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Iscrizione nn. [REDACTED] del 09/08/2007 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/08/2007, repertorio n. 58284/16908 del notaio dott. Pantano Valerio di Roma, a favore di Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena (SI), C.F.: 00884060526, contro [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED].  
Capitale 480.000,00 €, Totale 960.000,00 €, durata 15 anni.  
Ipoteca gravante sugli immobili al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno 5 (ora subalterni 13 e 14).
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 19/10/2016 nascente da ipoteca della riscossione da ruolo del 18/10/2016, repertorio n. [REDACTED], emesso da Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede in Roma (RM), via Cristoforo Colombo n. 271, C.F.: 13756881002, contro [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED].  
Capitale 197.568,86 €, Totale 395.137,72 €.  
Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.
- Iscrizione nn. [REDACTED] del 26/09/2018 nascente da ipoteca della riscossione da ruolo del 25/09/2018, repertorio n. [REDACTED], emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma (RM), via Cristoforo Colombo n. 271, C.F.: 13756881002, contro [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED].  
Capitale 208.945,54 €, Totale 417.891,08 €.  
Ipoteca gravante sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

##### 4.2.2 Pignoramenti

- Trascrizione nn. [REDACTED] del 13/09/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili emesso da Uff. Giud. UNEP presso la Corte di Appello di Roma in data 02/08/2022, rep. 30222, a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli (NA), C.F.: 05828330638, contro [REDACTED]



con sede in Roma (RM), C.F.: ,  
gravante sugli immobili della presente procedura e sul subalterno 5 che è stato  
soppresso.

**4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.**

**4.2.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.**

**4.2.5 Trascrizioni relative agli altri comproprietari: Nessuna.**

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

##### **4.3.1 Conformità urbanistico edilizia:**

###### **Capannone al piano terra con n. 2 zone uffici e abitazione economica al piano terra.**

La situazione in sito delle unità immobiliari non è conforme alla situazione urbanistica per modifiche nei prospetti esterni dell'appartamento e dell'ufficio sulla destra e per modifiche interne degli uffici sulla sinistra. Per i locali sulla destra usati attualmente come abitazione basterà inoltre togliere l'arredamento per ripristinare la destinazione ad uso uffici.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento delle relative sanzioni (una sanzione per ogni unità immobiliare).

I costi per la regolarizzazione urbanistica possono essere così quantificati.

- Costi di ripristino come da situazione concessa	€ 0,00
- Versamenti a titolo di sanzione art. 36 e 37 D.P.R. 380/2001 (516,00€ x 2 unità immobiliari)	€ 1.032,00
- Bolli e diritti di Segreteria	€ 80,00
- Spese Tecniche	€ 2.500,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€ 3.612,00</b>

##### **4.3.2 Conformità catastale:**

La disposizione interna del magazzino e degli uffici sulla destra è conforme alla planimetria catastale. L'unico errore è nell'altezza interna degli uffici sulla sinistra.

La planimetria catastale dell'abitazione al subalterno 14 invece ha alcuni errori nella posizione delle porte interne del bagno e dell'antibagno.

Queste difformità possono essere sistemate con la presentazione di n. 2 nuove planimetrie catastali per "errata rappresentazione grafica".

I costi per la regolarizzazione catastale possono essere così quantificati:

- Tributi Catastali:	€ 100,00
- Spese tecniche:	€ 800,00
<b>- Oneri totali:</b>	<b>€ 900,00</b>

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

##### **SPESE**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie complessive già deliberate ma non ancora corrisposte:	€ 0,00
Spese scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **a. Attuali proprietari:**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.sa Zanin Veronica  
Perito: Ing. Mazzeri Caterina



- Dal **29/06/2006** ad oggi gli immobili sono di proprietà per la quota di 1/1 della società [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED], che in data 29/06/2006, con atto di compravendita del notaio dott. Bellezza Claudio di Novara, rep. [REDACTED]/[REDACTED], trascritto a Novara il 25/07/2006 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED], ha acquistato le unità immobiliari oggetto della presente procedura dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED], con sede in Vespolate (NO), C.F.: 00111530036.

**b. Precedenti proprietari:**

[REDACTED] Dal **24/12/1984 (data antecedente al ventennio)** al **29/06/2006** gli immobili erano di piena proprietà superficaria della ditta [REDACTED], con sede in Vespolate (NO), C.F.: [REDACTED], che li ha acquistati con atto di compravendita del 24/12/1984, del notaio dott. Comola Enrico, rep. n. [REDACTED], trascritto a Novara il 17/01/1985 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED], dai sigg. [REDACTED]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Il magazzino è stato costruito con le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione n. 427 prot. 268/331 del 10/03/1967**, per "costruire capannone" ad uso agricolo, in via 25 aprile, intestata a [REDACTED].
- **Licenza di Costruzione n. 87 prot. 1042 del 25/10/1972**, per "la ricostruzione e sistemazione di una parte di fabbricato" di stabilimento industriale, in via 25 aprile n. 78, intestata alla ditta [REDACTED]
- **Licenza di Costruzione n. 307 prot. 1785/75 del 20/12/1976**, per "la costruzione" di capannone industriale, in via 25 aprile n. 78, intestata alla ditta [REDACTED]
- **D.I.A. prot. 267/06 del 20/07/2006**, per "creazione nuovi locali ad uso uffici all'interno di un magazzino esistente – Modifiche interne, tamponamento, aperture e creazione muro divisorio" in via Cantelli a Vespolate, intestata a [REDACTED]
- **Richiesta certificato di Agibilità prot. n. 381/07 del 13/12/2007.**

Descrizione: **OPIFICIO AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 13 DI CUI AL PUNTO A).**

Trattasi di magazzino di medie dimensioni tutto aperto con solo due stanze adibite a bagno e antibagno che attualmente sono prive di quasi tutti gli accessori. Il capannone ha struttura portante in ferro e blocchetti di cemento. Fanno parte del capannone anche n. 2 zone uffici separate ed indipendenti a cui si accede dall'esterno.

Il capannone ha pavimento in battuto di cemento in scarse condizioni di manutenzione, copertura con capriate in ferro e lastre tipo eternit, le pareti in parte hanno finitura ad intonaco e in parte in blocchetti di cemento a vista.

I serramenti alti del capannone sono in ferro e vetro singolo in parte apribili e in parte fissi, mentre il portone carraio, di grandi dimensioni, è in ferro.





I due locali adibiti a bagno e antibagno hanno il pavimento in piastrelle, intonaco civile alle pareti e non sono finiti ne come rivestimento e nemmeno come impianto elettrico. Nel bagno è presente solo il water e il piatto doccia. Non ci sono le porte.

Il capannone è dotato di impianto elettrico.

Insieme con il capannone/magazzino sono censite n. 2 zone uffici una sulla sinistra dell'accesso carraio e una sulla destra, entrambe accessibili solo dall'esterno.

La zona uffici sulla destra attualmente è arredata come abitazione.

La zona uffici sulla sinistra è formata da un ingresso che dà su una zona uffici aperta, da n. 2 uffici uno più piccolo e uno più grande, da un locale ad uso archivio privo di finestre e da un bagno e antibagno dotato di tutti gli accessori.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura, e le pareti hanno finitura con intonaco civile.

I gradini di ingresso agli uffici sono in serizzo di buona fattura così come i davanzali delle finestre.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio ed hanno le zanzariere in scarse condizioni di manutenzione. Le protezioni esterne sono persiane a battente in alluminio.

La porta di ingresso alla porzione di unità immobiliare è blindata con una finitura in vetro tutto intorno alla porta. Le porte interne sono in legno di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in bagno, e i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è recente e in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'aria condizionata.

L'altezza interna degli uffici è pari a 270 cm (non 280 cm come indicato sulle planimetrie catastali), mentre l'altezza interna della zona ingresso e di parte dell'ufficio piccolo è pari a 266 cm, rientranti nel 2% delle tolleranze esecutive.

La zona uffici sulla destra è stata utilizzata come abitazione ma attualmente verrà valutata come ufficio. Infatti basterà togliere la cucina e il relativo arredamento per ripristinare l'uso ad ufficio.

Dal portoncino blindato si entra direttamente in un locale aperto dove attualmente è presente l'angolo cottura. Oltre al disimpegno c'è una camera e il bagno con antibagno dotato di tutti gli accessori.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura, e le pareti hanno finitura con intonaco civile.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio ed hanno le zanzariere in scarse condizioni di manutenzione. Le protezioni esterne sono persiane a battente in alluminio.

La porta di ingresso alla porzione di unità immobiliare è blindata. Le porte interne sono in legno di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in bagno, e i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è recente e in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'aria condizionata.

L'altezza interna di questa parte è pari a 2,80 m.

Il tetto dell'opificio è in lastre di eternit che devono essere smaltite.

L'intero edificio esternamente ha finiture ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione tranne dove ci sono gli ingressi alle zone uffici ed all'abitazione che le pareti sono in parte rivestite in serizzo. Anche lo zoccolino del capannone è in serizzo.

Per il magazzino è presente la richiesta di Agibilità prot. n. 381/07 del 13/12/2007.

La disposizione interna del magazzino non è conforme alla planimetria urbanistica in quanto nella stessa manca il blocco dei servizi igienici.

Inoltre nelle planimetrie urbanistiche anche la disposizione interna degli uffici sulla sinistra e una finestra e la porta di ingresso dell'ufficio sulla destra usato come abitazione non sono perfettamente conformi alla situazione in sito.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento delle relative sanzioni (una sanzione per ogni unità immobiliare).



La situazione catastale invece è conforme alla situazione in sito tranne per le altezze interne dell'ufficio sulla sinistra.

Attualmente gli immobili liberi.

L'unità immobiliare al subalterno 13 ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 778,30 mq di cui circa 597,80 mq di magazzino comprensivi di bagni e 180,50 mq di uffici. La superficie calpestabile interna del magazzino è di circa 580,00 mq, quella dell'ufficio di destra è pari a circa 46,40 mq mentre quella dell'ufficio sulla sinistra è pari a circa 106,90 mq.

Il tutto risulta essere così censito al catasto fabbricati (N.C.E.U.) del comune di Vespolate (NO):

- Opificio al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 13, categoria D/1, rendita 4.378,00 €, via Guido Cantelli s.n.c., piano terra;

che risulta del seguente proprietario:

- 1/1 di piena proprietà della [REDACTED] con sede in Roma (RM), C.F.: [REDACTED].

Descrizione: **ABITAZIONE ECONOMICA AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 14 DI CUI AL PUNTO B)**

Trattasi di appartamento di tipo economico di piccole dimensioni legato all'attività del magazzino e dal quale non può essere separato.

Questa abitazione, accessibile solo dall'esterno, si trova all'interno della struttura del capannone ed ha le stesse finiture dei due locali ad uso ufficio.

All'appartamento si accede in una zona ingresso di grandi dimensioni aperta direttamente su una zona giorno con la cucina sulla destra.

Dalla zona giorno si accede a una camera di grandi dimensioni con una cabina armadio ceca sul fondo.

Dall'ingresso si accede sulla sinistra a un antibagno e un bagno con la finestra alta.

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica di buona fattura, e le pareti hanno finitura con intonaco civile.

I gradini di ingresso all'appartamento sono in serizzo di buona fattura così come i davanzali delle finestre e lo zoccolino esterno.

I serramenti sono in alluminio con vetro doppio ed hanno le zanzariere in scarse condizioni di manutenzione. Le protezioni esterne sono persiane a battente in alluminio.

La porta di ingresso alla porzione di unità immobiliare è blindata con una finitura in vetro tutto intorno alla porta. Le porte interne sono in legno di buona fattura.

L'impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia posta in bagno, e i termosifoni sono in alluminio.

L'impianto elettrico è recente e in buone condizioni di manutenzione.

E' presente l'aria condizionata.

L'altezza interna dell'abitazione è pari a 280 cm.

Il tetto dell'intero magazzino è in lastre di eternit che devono essere smaltite.

L'intero edificio esternamente ha finiture ad intonaco in scarse condizioni di manutenzione tranne dove ci sono gli ingressi alle zone uffici ed all'abitazione che le pareti sono in parte rivestite in serizzo.

Per l'intero magazzino è presente la richiesta di Agibilità prot. n. 381/07 del 13/12/2007.

La posizione di alcune porte interne della zona servizi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale, mentre il locale cucina e la relativa finestra, la porta di ingresso all'appartamento e la posizione della porta dell'antibagno non sono conformi alla planimetria urbanistica.

Le difformità edilizie possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in Sanatoria e con il pagamento delle relative sanzioni (una sanzione per ogni unità immobiliare).





- Infissi esterni:* Magazzino: Finestre - Tipologia: finestre alte a vasistas; materiale: ferro con vetro singolo; condizioni: sufficienti  
Portone – Tipologia: a battente; materiale: ferro; condizioni: discrete.  
Uffici: Finestre - Tipologia: finestre a battente; materiale: alluminio con vetro doppio e zanzariere; condizioni: discrete  
Portoncino di ingresso – Tipologia: portoncino blindato a battente; materiale: rivestimento in legno; condizioni: sufficienti.  
Protezioni esterne – tipologia: persiane, materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.
- Infissi interni:* Uffici: Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete.
- Manto di copertura:* Magazzino: tipologia a falde, materiale: eternit, condizioni: scarse.  
Uffici: copertura piana al di sotto della copertura del capannone.
- Pareti esterne:* Materiale: muratura in blocchetti di cemento; rivestimento: intonaco; condizioni: scarse.
- Pavimentazione esterna:* Pavimentazione ingressi - materiale: asfalto e cemento; condizioni: scarse.
- Pavimentazione interna:* Magazzino: Materiale: battuto di cemento; condizioni: scarse.  
Uffici: Materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone
- Plafoni:* Magazzino: Laste di copertura in eternit; condizioni: scarse.  
Uffici - materiale: Intonaco; condizioni: sufficienti.
- Rivestimento interno:* Magazzino - materiale: intonaco e blocchetti di cemento; condizioni: scarse.  
Uffici - materiale: intonaco; condizioni: discrete.  
Bagni – materiale: intonaco e piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

#### Impianti:

- Antenna:* Non presente.
- Gas:* Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
- Elettrico:* Magazzino - Tipologia: con tubazioni a vista; condizioni: sufficienti; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.  
Uffici: - Tipologia: con tubazioni sotto traccia; condizioni: discrete; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
- Idrico:* Uffici - Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
- Termico:* Uffici - Tipologia: impianto termico autonomo per ogni ufficio; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
- Condizionamento:* Uffici - Tipologia: impianto di condizionamento autonomo per ogni ufficio; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
- Ascensore:* Non presente.
- Fotovoltaico:* Non presente.



**B- ABITAZIONE ECONOMICA AL PIANO TERRA - FOGLIO [REDACTED], PARTICELLA [REDACTED], SUBALTERNO 14 DI CUI AL PUNTO B).**

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali

<i>Strutture verticali</i>	Materiale: Struttura portante in ferro; condizioni: sufficienti.
<i>Copertura:</i>	Tipologia: a falde con capriate in ferro; materiale: lastre tipo eternit; condizioni: scarse;
<i>Solai</i>	Tipologia: travetti in cemento a copertura dei locali ad ufficio; condizioni: sufficienti.
<i>Scala comune:</i>	Non presente.
<i>Balconi e terrazzi esterni:</i>	Non presenti.

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni:</i>	<u>Abitazione:</u> Finestre - Tipologia: finestre a battente; materiale: alluminio con vetro doppio e zanzariere; condizioni: discrete Portoncino di ingresso – Tipologia: portoncino blindato a battente; materiale: rivestimento in legno; condizioni: sufficienti. Protezioni esterne – tipologia: persiane, materiale: alluminio; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	<u>Abitazione:</u> Porte interne: - tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: discrete.
<i>Manto di copertura:</i>	Copertura piana al di sotto della copertura del capannone.
<i>Pareti esterne:</i>	Materiale: muratura in blocchetti di cemento; rivestimento: intonaco; condizioni: scarse.
<i>Pavimentazione esterna:</i>	Pavimentazione ingressi - materiale: asfalto e cemento; condizioni: scarse.
<i>Pavimentazione interna:</i>	<u>Abitazione:</u> Materiale: piastrelle di ceramica; condizioni: buone
<i>Plafoni:</i>	<u>Abitazione</u> - Materiale: Intonaco; condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento interno:</i>	<u>Abitazione</u> - Materiale: intonaco; condizioni: discrete. <u>Bagno</u> – Materiale: intonaco e piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

Impianti:

<i>Antenna:</i>	Non presente.
<i>Gas:</i>	Tipologia alimentazione: gas metano; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia; condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
<i>Elettrico:</i>	<u>Abitazione:</u> - Tipologia: con tubazioni sotto traccia; condizioni: discrete; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
<i>Idrico:</i>	<u>Abitazione</u> - Tipologia alimentazione: diretta da rete comunale; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.
<i>Termico:</i>	<u>Abitazione</u> - Tipologia: impianto termico autonomo; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.



**Condizionamento:** Abitazione - Tipologia: impianto di condizionamento autonomo per ogni ufficio; rete di distribuzione: con tubazioni sottotraccia, condizioni: non visibili; conformità: è presente la richiesta di agibilità del 2007.

**Ascensore:** Non presente.

**Fotovoltaico:** Non presente.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:

### 8.1 Criteri di stima:

- La stima viene effettuata in base ai valori ricavati nei modi seguenti:
- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Vespolate, Fascia/zona: Centrale/ZONA UNICA RESIDENZIALE);
  - indagini di mercato mediante le agenzie immobiliari della zona;
  - valutazione tramite Borsino Immobiliare (periodico tecnico locale).

### 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del comune di Novara.

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari e siti internet, Consulente Immobiliare (periodico tecnico del Sole 24ore).

### 8.3 Valutazione corpi:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e verrà considerato lo stato attuale dell'immobile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

peso ponderale:1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
A) Opificio al piano terra al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 13.			
MAGAZZINO	597,80	€/mq 250,00	€ 149.450,00
UFFICI	180,50	€/mq 700,00	€ 126.350,00
<b>TOTALE IMMOBILE A)</b>			<b>€ 275.800,00</b>
B) Abitazione di tipo economico al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno 14.	93,70	€/mq 700,00	€ 65.590,00
<b>TOTALE LOTTO 1</b>			<b>€ 341.390,00</b>

- Valore di mercato complessivo intero: **€ 341.390,00**  
- Valore di mercato complessivo con quote di proprietà: **€ 341.390,00**

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda [mq]	Valore intero medio ponderale [€]	Valore diritto e quota [€]
<b>LOTTO 1</b>	<b>Immobili TOTALI</b>	872,00 mq	€ 341.390,00	€ 341.390,00
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 341.390,00</b>

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% del valore di mercato dell'immobile quale  
incidenza negativa della modalità di vendita coattiva **€ 68.278,00**  
**TOTALE RIDUZIONE DEL 20% PER VENDITA COATTIVA** **€ 68.278,00**



Costi di ripristino della situazione concessa:	€ 0,00
Versamenti a titolo di sanzioni, bolli, diritti di segreteria e diritti catastali:	€ 1.212,00
<u>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale</u>	<u>€ 3.300,00</u>
<b>TOTALE REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE</b>	<b>€ 4.512,00</b>

#### 8.5 Prezzo base d'asta del Lotto 1:

##### VALORE DI MERCATO

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 341.390,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

**€ 273.112,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

**€ 336.878,00**

Valore di mercato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con la riduzione del 20% del valore di mercato quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e di sostituzione della caldaia a carico dell'acquirente:

**€ 268.600,00**

Il perito  
Ing. Caterina Mazzeri



