

**TRIBUNALE DI NOVARA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 454/2012  
BANCA CARIGE S.p.A.  
contro**



**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Angela Fasano**

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

Tecnico incaricato: arch. PAOLA RAVARELLI  
con studio in Novara, via Monte S. Gabriele 52/i  
Tel: 0321 432060 Fax: 0321 432800  
Iscritto all'Albo della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 423  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n.113  
e-mail: *paola.ravarelli@archiworld.it*  
posta elettronica certificata: *paola.ravarelli@archiworldpec.i*

**LOTTO 1**

**Immobile in OLEGGIO (NO), Via Santa Maria**



**Quota di 1/1 di appartamento** al primo piano e sottotetto, composto da soggiorno, cucina, pranzo, una camera, un bagno, ballatoio e lavanderia al primo piano, tre vani, soppalco, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano sottotetto, con locale di accesso e scala interna al piano terreno e area di corte comune

**LOTTO 2**

**Immobile in OLEGGIO (NO), via Ronchetto, 16**



**Quota di 1/2 di fabbricato ad uso laboratorio** composto da laboratorio, magazzino, ripostiglio e servizio al piano terreno con annessa area pertinenziale

## LOTTO 1

### Immobile in OLEGGIO (NO), Via Santa Maria angolo Via Gramsci

**APPARTAMENTO** al primo piano e sottotetto, composto da soggiorno, cucina, pranzo, una camera, un bagno, ballatoio e lavanderia al primo piano, tre vani, soppalco, ripostiglio, bagno e disimpegno al piano sottotetto, con locale di accesso e scala interna al piano terreno e area di corte comune.

#### **Immobile di piena proprietà, quota 1/1 del sig. [REDACTED]**

[REDACTED] sito in Comune di Oleggio, via Santa Maria, censito al N.C.E.U. del Comune di Oleggio al Foglio 38, mapp. 8678, sub. 5, via Santa Maria, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita € 433,82, Piani T-1-2. (già mapp.9288, sub. 16 soppresso per variazione n. 5389.1/2010 del 19 maggio 2010).

Coerenze: da nord mapp.208, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, via Gramsci, via S. Maria.

Fabbricato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

#### **1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione risulta **completa** di certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

#### **2) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, mappe censuarie e atto di provenienza ultraventennale.**

##### **Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta il 2 febbraio 2011 ai nn. 1762 R.G. e 261 R.P., atto notaio Guarino Gennaro di Novara del 28/01/2011, rep. N. 33007/15951 di € 330.000,00 capitale, € 660.000,00 totale **a favore** di BANCA REGIONALE EUROPEA S.P.A. con sede in Cuneo **contro** [REDACTED], gravante per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 sull'immobile in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, mapp. 8678, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita € 433,82, Piani T-1-2.
- **ipoteca giudiziale** iscritta il 17 settembre 2012 ai nn. 11951 R.G. e 1383 R.P. atto del 29/08/2012, rep. n. 1010 per € 40.000,00 **a favore** di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova **contro** [REDACTED], gravante per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 sull'immobile in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, mapp. 8678, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita € 433,82, Piani T-1-2.

##### **Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 8 ottobre 2012 ai nn. 12935 R.G. e 9346 R.P. emesso da Tribunale di Novara Rep. 4113/2012 del 27.09.2012 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova **contro** [REDACTED]

[REDACTED], gravante per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 sull'immobile in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, mapp. 8678, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita € 433,82, Piani T-1-2.

- **Provvedimento di tutela** ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 trascritto il 17 febbraio 2010 ai nn. 2353 R.G. e 1515 R.P. emesso da Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici di Torino Rep. 14675 del 13.11.2009 a favore di Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici di Torino **contro** [REDACTED]  
[REDACTED], gravante per il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1 sull'immobile in Comune di Oleggio (NO), via Santa Maria, censito al N.C.E.U. al Foglio 38, mapp. 8678, sub. 5, categoria A/3, classe 2, vani 8, rendita € 433,82, Piani T-1-2.

**Mappe censuarie:** Si allegano le planimetrie catastali relative all'immobile pignorato.

**Atto di provenienza ultraventennale:** risulta dalla documentazione in atti il quadro sinottico della provenienza nella Relazione Notarile del Notaio Vittorio Galliano, che qui si riporta sinteticamente:

**Attuali proprietari:**

[REDACTED] da [REDACTED], in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gennaro Guarino di Novara in data 5 febbraio 2003 rep. N. 27127, trascritto a Novara il 07/02/2003 ai nn. 2691/1974.

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] in forza di atto di successione registrato a Novara in data 22 novembre 2002 al n. 86, vol. 1523, trascritto a Novara il 07/02/2003 ai nn. 2690/1973.

[REDACTED], in forza di titoli anteriori al ventennio.

**3) Descrizione dell'immobile pignorato.**

Il primo accesso è stato effettuato senza esito in data 25.02.2014.

Il secondo accesso, con l'assistenza dell'I.V.G., è stato effettuato in data 26 marzo 2014 (cfr verbale allegato) alla presenza dell'esecutato.

Immobile sito in Comune di Oleggio, via Santa Maria angolo via Gramsci, (numero civico assente) con ingresso pedonale e carraio da via Gramsci n. 67.

: Coerenze: da nord mapp.208, altra proprietà, cortile comune, altra proprietà, via Gramsci, via S. Maria.

L'immobile pignorato è un appartamento posto al primo piano e sottotetto collocato in una parte del fabbricato denominato "Palazzotto" inserito nel tessuto edilizio antico del centro storico di Oleggio.

La costruzione, a due piani e sottotetto è in muratura di pietra e mattoni con solai e tetto in legno e copertura in elementi laterizi.

L'unità immobiliare è costituita al piano terreno da un vano contenente la scala per l'accesso ai piani superiori ed un locale caldaia, al primo piano è composto da soggiorno, cucina, sala da pranzo, una camera, un bagno con antibagno e lavanderia, nel sottotetto non abitabile tre vani, un servizio igienico, un ripostiglio e un soppalco in legno.

La corte interna comune viene utilizzata anche come parcheggio privato, i posti auto non sono stati delimitati.

L'intero edificio è gravato da vincolo di tutela della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.

L'unità immobiliare, in seguito alla recente ristrutturazione complessiva, si presenta in ottimo stato di manutenzione.

I solai in legno sono stati consolidati, la copertura con la manutenzione straordinaria del 2004 è stata anche coibentata, gli impianti sono stati completamente rinnovati. I serramenti esterni ed interni sono stati sostituiti, gli intonaci interni rifatti.

L'impianto termico è stato realizzato con caldaia a condensazione ed un sistema di elementi radianti a pavimento, integrato da termosifoni a parete.

E' presente un impianto di condizionamento con pompa di calore.

I pavimenti sono generalmente in listoni di legno, in tavelle di cotto antico nella camera al primo piano ed in resina nel bagno.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

Non è stata interessata dalla ristrutturazione la facciata esterna sulle vie S. Maria e Gramsci, che si presenta nelle condizioni originarie.

Dall'atto di compravendita risulta che la proprietà comprende la quota indivisa di un mezzo della corte al mapp. 8678 e la quota in comproprietà dell'androne carraio al mapp. 9288/17 (ora mapp. 8678/6, bene comune non censibile)

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Ingresso al p. terra e locale caldaia	19,00	24,60	0,50	12,30	Buone
Cucina P. 1°	14,55	18,90	1,00	18,90	Buone
Pranzo P. 1°	23,05	30,20	1,00	30,20	Buone
Soggiorno P. 1°	38,70	53,20	1,00	53,20	Buone
Camera P. 1°	18,90	27,05	1,00	27,05	Buone
Bagno P. 1°	11,20	15,35	1,00	15,35	Buone
Antibagno P. 1°	5,15	7,70	1,00	7,70	Buone
Scala	4,00	4,00	0,50	2,00	Buone
Ballatoio	11,80	11,80	0,25	2,95	Buone
Lavanderia	3,00	3,70	0,50	1,85	Buone
Soppalco P. 2°	15,00	20,00	0,50	10,00	Buone
Vano 1 P. 2°	28,15	38,50	0,50	19,25	Buone
Vano 2 P. 2°	18,90	27,05	0,50	13,50	Buone
Vano 3 P. 2°	15,95	23,00	0,50	11,50	Buone
Disimpegno P. 2°	2,25	3,00	0,50	1,50	Buone
Bagno P. 2°	4,30	6,50	0,50	3,25	Buone
Rip. P.1°	3,10	5,00	0,50	2,50	Buone
<b>Totale parz. A)</b>	<b>237,00</b>	<b>319,55</b>		<b>233,00</b>	
Terreno: area di corte		40,00x50%	0,02	0,40	
<b>Totale parz. B)</b>		<b>20,00</b>		<b>0,40</b>	
<b>TOTALE A)+B)</b>				<b>233,40</b>	

#### 4) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Il bene risulta conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

L'accesso pedonale e carraio avviene da via Gramsci, n. 67.

**5) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**

In occasione della richiesta di regolarizzazione con Permesso di Costruire in sanatoria sarà necessario anche l'aggiornamento del catasto.

**6) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

L'immobile è classificato dal P.R.G.C. come residenziale, zona A – Centro storico, categoria d'intervento ristrutturazione interna.

**7) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Agli atti del Comune di Oleggio risulta unicamente una Denuncia di Inizio Attività per la manutenzione straordinaria alla copertura (**D.I.A. n. 112/2004, prot. 18306 del 15.06.2004**). L'immobile, probabilmente in occasione della sistemazione del tetto ed anteriormente all'apposizione del vincolo di tutela da parte della Direzione Regionale Beni Culturali e Paesaggistici di Torino, è stato interamente ristrutturato internamente, compreso il consolidamento strutturale dei solai, il totale rifacimento degli impianti, la realizzazione di servizi igienici e la sostituzione dei serramenti, in assenza di autorizzazioni amministrative. Non esiste dichiarazione di agibilità.

Il piano sottotetto non presenta i requisiti minimi richiesti per essere abitabile.

Per la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Oleggio richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, subordinato al parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

Ai fini della stima, verrà quindi tenuto in debito conto che l'utilizzo del sottotetto, non essendo abitabile, è limitato a vani di carattere accessorio ed il valore dell'immobile sarà decurtato delle spese ipotizzabili per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria.

**8) Conformità degli impianti alla normativa in materia.**

Gli impianti sono stati realizzati ex novo in occasione della ristrutturazione. Non è stato possibile reperire la documentazione di conformità.

**9) Quote di proprietà ed eventuali comproprietari.**

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di proprietà per la quota di 1/1 del signor [REDACTED].

L'area di sito del fabbricato e la corte di pertinenza, come risulta dall'atto di compravendita dell'immobile, sono in comproprietà per la quota indivisa di un mezzo con [REDACTED].

L'androne carraio al mapp. 9288/17 (ora mapp. 8678/6) è classificato come bene comune non censibile.

**10) Eventuale formazione di lotti per la vendita.**

L'immobile, per sua conformazione, non è divisibile in lotti.

**11) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota e se sia divisibile in natura.**

E' sottoposta a pignoramento l'intera quota del bene.

**12) Stato di occupazione.**

L'immobile, al momento del sopralluogo del 26 marzo 2014, risultava occupato dalla famiglia dell'esecutato.

**13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Alla data di redazione della presente perizia, l'esecutato dichiara che è stato presentato ricorso di separazione legale tra i coniugi.

**14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

L'intero edificio è gravato da vincolo di tutela della Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Torino ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004.  
L'androne carraio è gravato da servitù di passo a favore di terzi.

**15) Determini il valore dell'immobile.**

**Criteri di stima**

La stima viene effettuata in base al metodo comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia. Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Oleggio, zona centrale, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 950,00 e massimo di €/mq 1200,00;

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'epoca di costruzione, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene congrua l'applicazione di un valore pari a €/mq 1200,00

**Valutazione dell'unità immobiliare:**

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. 233,40

Valore di mercato: € 1.200,00/mq

**Mq. 233,40 x €/mq 1.200,00 = € 280.080,00**

Spese tecniche presunte per la regolarizzazione amministrativa: € 5.000,00

**Totale stima lotto 1: € 275.080,00 ( Euro duecentosettantacinquemilaottanta/00)**

## **LOTTO 2**

### **Immobile in OLEGGIO (NO), via Ronchetto, 16**

**Fabbricato ad uso laboratorio** composto da laboratorio, magazzino, ripostiglio e servizio al piano terreno con annessa area pertinenziale

**Immobile di piena proprietà, quota ½ indivisa del sig.** [REDACTED] sito in Comune di Oleggio, via Ronchetto n. 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Oleggio al Foglio 21, mapp. 109, sub. 5 e 6 graffati, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 139, rendita € 308,69, Piano T.

Coerenze: da nord mapp. 108, 118, 116, 126, 280

Fabbricato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente modificato ed ampliato.

#### **1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione risulta **completa** di certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

#### **2) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, mappe censuarie e atto di provenienza ultraventennale.**

##### **Iscrizioni:**

- **ipoteca giudiziale** iscritta il 17 settembre 2012 ai nn. 11951 R.G. e 1383 R.P. atto del 29/08/2012, rep. n. 1010 per € 40.000,00 **a favore** di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova **contro** [REDACTED], gravante per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ indiviso sull'immobile in Comune di Oleggio (NO), via Ronchetto n. 16, censito al N.C.E.U. al Foglio 21, mapp. 109, sub. 5 e 6 graffati, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 139, rendita € 308,69, Piano T.

##### **Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 8 ottobre 2012 ai nn. 12935 R.G. e 9346 R.P. emesso da Tribunale di Novara Rep. 4113/2012 del 27.09.2012 a favore di BANCA CARIGE S.P.A. con sede in Genova **contro** [REDACTED], gravante per il diritto di piena proprietà, per la quota di ½ indiviso sull'immobile in Comune di Oleggio (NO), via Ronchetto n. 16, censito al N.C.E.U. al Foglio 21, mapp. 109, sub. 5 e 6 graffati, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 139, rendita € 308,69, Piano T.

**Mappe censuarie:** Si allegano le planimetrie catastali relative all'immobile pignorato.

**Atto di provenienza ultraventennale:** risulta dalla documentazione in atti il quadro sinottico della provenienza nella Relazione Notarile del Notaio Vittorio Galliano, che qui si riporta sinteticamente:

##### **Attuali proprietari:**

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota indivisa di un mezzo ciascuno, in forza di titolo anteriore al ventennio (atto di donazione a rogito Notaio Gennaro Guarino di Novara rep. N. 13656, trascritto a Novara il 16/01/1991 ai nn. 996/865.

**Precedenti proprietari:**  
[REDACTED]

**3) Descrizione dell'immobile pignorato.**

Il primo accesso è stato effettuato senza esito in data 25.02.2014.

Il secondo accesso, è stato effettuato in data 12.04.2014 (cfr verbale allegato) alla presenza della Sig.ra [REDACTED], in qualità di comproprietaria.

Immobile sito in Comune di Oleggio, via Ronchetto n. 16, censito al N.C.E.U. del Comune di Oleggio al Foglio 21, mapp. 109, sub. 5 e 6 graffati, categoria C/3, classe 3, consistenza mq. 139, rendita € 308,69, Piano T.

Coerenze: da nord mapp. 108, 118, 116, 126, 280

L'immobile è costituito da un fabbricato ad uso laboratorio composto da laboratorio, magazzino, ripostiglio e servizio al piano terreno con annessa area pertinenziale.

Il fabbricato, un tempo adibito ad autofficina, è ora utilizzato come ripostiglio-magazzino.

Il vecchio impianto elettrico non è più collegato alla rete di distribuzione di energia elettrica e non sono presenti altri impianti.

Anche l'impianto idrico-sanitario del bagno è stato dismesso.

La struttura è in muratura di mattoni nella parte originaria ed in calcestruzzo armato nella parte oggetto di ampliamento.

La copertura è in tegole laterizie in discrete condizioni.

I pavimenti sono in battuto di cemento.

L'area esterna, pianeggiante, è sistemata a giardino e parzialmente ad orto.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Laboratorio	44,65	47,50	1,00	47,50	Sufficienti
Magazzino	25,00	30,25	1,00	30,25	Sufficienti
Magazzino	23,85	25,20	1,00	25,20	Sufficienti
Magazzino	28,05	31,50	1,00	31,50	
Ripostiglio	10,90	14,60	1,00	14,60	Sufficienti
Bagno	5,00	8,70	1,00	8,70	Sufficienti
Terreno: fino alla concorrenza della superficie coperta lorda		158,00	0,10	15,80	
Terreno: area eccedente la superficie coperta lorda		793,00	0,02	15,85	
<b>TOTALE</b>	<b>137,45</b>			<b>189,40</b>	

**4) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

Il bene risulta conforme alla descrizione contenuta nel pignoramento.

**5) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**

Si rilevano difformità rispetto alle planimetrie depositate consistenti nella diversa partizione degli spazi interni e nella presenza di un porticato esterno, pertanto, in occasione della regolarizzazione comunale si dovrà aggiornare anche il catasto.

**6) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

La destinazione prevista dal P.R.G.C. è di tipo produttivo (Zona D1) soggetta all'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Oleggio.

**7) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Agli atti del Comune di Oleggio risultano le seguenti pratiche edilizie:

**Autorizzazione del 08/02/1983** rilasciata a [REDACTED] per la costruzione di un portichetto aperto su tre lati e prolungamento falda del tetto esistente.

**C.E. in sanatoria n. 257 del 22/01/1999** rilasciata a [REDACTED] con certificato di agibilità.

L'immobile, rispetto alle planimetrie allegate alla C.E. in sanatoria, presenta difformità consistenti nella diversa partizione degli spazi interni e nella presenza di un porticato esterno.

Per la regolarizzazione occorre presentare al Comune di Oleggio richiesta di autorizzazione in sanatoria.

Ai fini della stima, il valore dell'immobile sarà decurtato delle spese ipotizzabili per l'ottenimento dell'autorizzazione.

**8) Conformità degli impianti alla normativa in materia.**

Non sono presenti impianti.

**9) Quote di proprietà ed eventuali comproprietari.**

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano intestati per la quota indivisa di ½ ciascuno a [REDACTED]

**10) Eventuale formazione di lotti per la vendita.**

Non è consigliabile la divisione in lotti.

**11) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota e se sia divisibile in natura.**

E' sottoposta a pignoramento la quota di un mezzo.

Vista la natura e la conformazione dell'immobile si ritiene lo stesso non comodamente divisibile in quanto la divisione in porzioni autonome porterebbe alla riduzione del valore economico del bene.

**12) Stato di occupazione.**

L'immobile, al momento del sopralluogo del 12 aprile 2014, risultava occupato da oggetti personali ed arredi parziali appartenenti alla famiglia dell'esecutato.

**13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

**14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

L'immobile è inserito nell'area classificata dal P.R.G.C. del Comune di Oleggio come "Zona di interesse archeologico" normata dall'art. 46 delle N.T.A. "Fasce di vincolo".

L'area di corte distinta al NCEU al f. 21, mapp. 109/5 è soggetta a servitù di passaggio carraio e pedonale.

**15) Determini il valore dell'immobile.**

**Criteri di stima**

La stima viene effettuata in base al metodo comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti con quelli individuati nell'immobile oggetto della perizia. Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Oleggio, zona periferica, per la categoria "laboratori" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 450,00 e massimo di €/mq 660,00.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'epoca di costruzione, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione dell'immobile, si ritiene congrua l'applicazione della quotazione minima.

**Valutazione dell'unità immobiliare:**

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **189,40**

Valore medio unitario di mercato: € 450,00/mq

Coefficienti correttivi:

Quota soggetta a pignoramento: 0,50

**Mq. 189,40 x €/mq 450,00 x 0,50 = € 85.230,00 x 0,50 = € 42.615,00**

Spese tecniche presunte per la regolarizzazione amministrativa: € 1.500,00

**Totale stima lotto 2: € 41.115,00 ( Euro quarantunmilacentocinquindici/00)**

Novara, 22 aprile 2014

IL PERITO  
(arch. Paola Ravarelli)

**Allegati:**

**LOTTO 1**

1. Ispezione ipotecaria e catastale: aggiornamenti
2. Planimetrie catastali e rilievi aggiornati
3. D.IA. 112/2004, prot. 18306 del 15.06.2004
4. Documentazione fotografica
5. Verbali d'accesso

**LOTTO 2**

1. Ispezione ipotecaria e catastale: aggiornamenti
2. Planimetrie catastali e rilievi aggiornati
3. Autorizzazione del 08/02/1983
4. C.E. in sanatoria n. 257 del 22/01/1999
5. Documentazione fotografica
6. Verbali d'accesso