TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE CIVILE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[redacted]

(N. 25/2023)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONA DELLE SITE
CURATORE: DOTT. DANIELE FRÈ

PERIZIA ESTIMATIVA

DI BENI IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

Premessa 3

Descrizione sommaria degli immobili 3

Ubicazione degli immobili 3

Proprietà 3

Identificazione catastale 12

Confini 16

Descrizione dei beni 17

Sussistenza di pericoli e/o inquinanti 18

Caratteristiche dimensionali 19

Vincoli ed oneri 19

Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli 20

Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica 21

Stato di possesso degli immobili 21

Formazione di lotti 22

Metodo di stima 22

Stima 24

Considerazioni finali 28

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria
- Allegato 4: Preventivo di spesa per regolarizzazione catastale
- Allegato 5: Certificati di destinazione urbanistica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 04 settembre 2023 dal dott. Daniele Frè, 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 11 settembre 2023, espletate le dovute indagini e sopralluoghi relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società [redacted].; trattasi di terreni e fabbricati costituenti un compendio produttivo per lo svolgimento dell'attività di produzione di laterizi.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare, di cui trattasi, è sito nel comune di Maggiora (NO) in via Piero Gobetti al civico 15, area posta a sud del centro abitato lungo la strada di collegamento con la SP142 che svicola verso il maggior centro abitato di Borgomanero.

Logisticamente l'immobile è abbastanza ben allocato in quanto ubicato a circa 10 km dal più vicino casello autostradale (uscita Borgomanero - Autostrada A26); la logistica interna è garantita in quanto tutta l'area a contorno dei fabbricati è percorribile con mezzi pesanti ed autoarticolati.

PROPRIETÀ

Tutti gli immobili di cui in oggetto risultano oggi in piena proprietà della società [redacted], pervenuti ad essa in forza di molteplici atti pubblici qui sotto elencati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 428/b are 00.13.00 ora mappale 898

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Giovanni Calizza in data 08/09/1962 repertorio n. 9075, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 01/10/1962 ai n.n. generale 8097 particolare 6356.

A Favore di [redacted]

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 181 are 00.25.20

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 11/10/1986 repertorio n. 88289/8310, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/10/1986 ai n.n. generale 9541 particolare 7185.

A Favore di [redacted]

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 219 are 00.14.20

Foglio 10 mappale 225 are 00.33.30

Foglio 10 mappale 226 are 00.23.70

Foglio 10 mappale 382 are 00.17.80

Foglio 10 mappale 383 are 00.17.30

Foglio 10 mappale 384 are 00.14.10

Foglio 10 mappale 385 are 00.65.00

Foglio 10 mappale 386 are 00.07.50

Foglio 10 mappale 387 are 00.12.10

Foglio 10 mappale 388 are 00.18.50

Foglio 10 mappale 389 are 00.19.30

Foglio 10 mappale 391 are 00.11.70

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 10 mappale 405 are 00.26.10

Foglio 10 mappale 409 are 00.01.20 ora crea il mappale 705

Foglio 10 mappale 410 are 04.86.00 ora crea il mappale 705

Foglio 10 mappale 425 are 00.09.20

Foglio 10 mappale 430 are 00.03.90

Foglio 10 mappale 450 are 00.20.40 ora frazionato crea il mappale 803 are 00.12.38

Foglio 10 mappale 451 are 00.15.20

Foglio 10 mappale 485 are 00.17.00 ora frazionato crea il mappale 887 are 00.01.60

Foglio 10 mappale 486 are 00.14.40 ora frazionato crea il mappale 889 are 00.02.90

Foglio 10 mappale 488 are 00.50.10 ora crea il mappale 705 togliere are 00.47.22 venduto mappale 888

Foglio 10 mappale 489 are 00.12.00 ora crea il mappale 705

Foglio 10 mappale 492 are 00.05.60

Foglio 10 mappale 583 are 00.03.00

Foglio 10 mappale 584 are 00.10.80

Foglio 10 mappale 585 are 00.03.10

Foglio 10 mappale 593 are 00.14.70

Foglio 11 mappale 177 are 00.02.40

Foglio 11 mappale 178 are 00.07.60

Foglio 11 mappale 179 are 00.05.10

Foglio 11 mappale 180 are 00.02.10

Foglio 11 mappale 181 are 00.25.20

Foglio 11 mappale 185 are 00.06.40

Foglio 11 mappale 186 are 00.09.20

Foglio 11 mappale 187 are 00.09.30

Foglio 11 mappale 257 are 00.61.00 ora crea il mappale 705 del Foglio 10

Foglio 11 mappale 258 are 00.10.90

Foglio 11 mappale 259 are 00.10.80

Foglio 11 mappale 262 are 00.22.30

Foglio 11 mappale 273 are 00.27.50

Foglio 11 mappale 274 are 00.45.50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienza: Atto di Trasformazione Società Notaio Damaso De Bono in data 12/11/1990 repertorio n. 109799, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 03/12/1990 ai n.n. generale 13783 particolare 10009.

Contro: [redacted]

Quota di 1/1

Catasto Fabbricati

Foglio 10 mappale 705 subalterno 1 costituito in data 27/10/1992

Foglio 10 mappale 705 subalterno 2 costituito in data 27/10/1992

Foglio 10 mappale 705 subalterno 4 costituito in data 25/07/2014

Foglio 10 mappale 705 subalterno 3 Bene Comune non censibile variato in data 19/02/2020 deriva dal subalterno 3 costituito in data 27/10/1992

Edificato sul terreno censito al Foglio 10 mappale 705

Provenienza: Atto di Trasformazione Società Notaio Damaso De Bono in data 12/11/1990 repertorio n. 109799, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 03/12/1990 ai n.n. generale 13783 particolare 10009.

Contro: [redacted]

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 184 are 00.28.50

Foglio 10 mappale 439 are 00.25.50 ora frazionato crea il mappale 801 are 00.23.71

Foglio 11 mappale 261 are 00.04.70

Foglio 11 mappale 264 are 00.06.40

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 16/02/1991 repertorio n. 111365, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 04/03/1991 ai n.n. generale 2912 particolare 2297.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 11 mappale 195 are 00.23.00

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 24/05/1993 repertorio n. 123621, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 24/06/1993 ai n.n. generale 6278 particolare 4812.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 270 are 00.16.60

Foglio 11 mappale 272 are 00.08.80

Foglio 11 mappale 414 are 00.09.80

Foglio 11 mappale 415 are 00.12.70

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 12/05/1995 repertorio n. 133232, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 29/05/1995 ai n.n. generale 6713 particolare 5121.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 260 are 00.05.40

Foglio 11 mappale 265 are 00.06.70

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 27/09/2000 repertorio n. 153715/13505, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 05/10/2000 ai n.n. generale 14274 particolare 9328.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 263 are 00.17.00

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 27/09/2000 repertorio n. 153715/13505, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 05/10/2000 ai n.n. generale 14275 particolare 9329.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 266 are 00.11.70

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 29/01/2002 repertorio n. 157772/14030, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 11/02/2002 ai n.n. generale 1845 particolare 1306.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 183 are 00.17.30

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 03/09/2002 repertorio n. 159262/16367, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/09/2002 ai n.n. generale 16367 particolare 11164.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 11 mappale 182 are 00.20.10

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 01/12/2003 repertorio n. 162108/14781, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 05/12/2003 ai n.n. generale 23960 particolare 15358.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted] non risulta trascritta la provenienza, non ci sono a carico trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 433 are 00.06.20

Foglio 10 mappale 443 are 00.07.30

Provenienza: Atto di Permuta Notaio Damaso De Bono in data 01/12/2003 repertorio n. 162109/14782, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 05/12/2003 ai n.n. generale 23964 particolare 15361.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted]:

Atto di Compravendita Notaio Francesco Russo in data 07/06/1997 repertorio n. 5025, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 02/07/1997 ai n.n. generale 8682 particolare 6643.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 408 are 00.08.00

Foglio 10 mappale 432 are 00.08.40

Foglio 10 mappale 434 are 00.10.80

Foglio 10 mappale 435 are 00.33.00

Foglio 10 mappale 444 are 00.07.20

Foglio 10 mappale 587 are 00.06.50

Provenienza: Atto di Permuta Notaio Damaso De Bono in data 21/07/2004 repertorio n. 163278/15023, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 29/07/2004 ai n.n. generale 16534 particolare 9964.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted] solo per il Foglio 10 mappali 408-432-434-435-444:

Atto di Compravendita Notaio Domenico Polito in data 15/04/2002 repertorio n. 146795, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 18/04/2002 ai n.n. generale 5985 particolare 4104.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted] solo per il Foglio 10 mappale 587:

Atto di Compravendita Notaio Domenico Polito in data 15/04/2002 repertorio n. 146795, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 18/04/2002 ai n.n. generale 5986 particolare 4105.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 431 are 00.44.60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 13/05/2005 repertorio n. 165014/15353, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 20/05/2005 ai n.n. generale 10889 particolare 5891.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted]

Dal 01/06/1988 non risulta trascritta la provenienza, non ci sono a carico trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 437 are 00.03.60

Foglio 10 mappale 588 are 00.04.40

Foglio 10 mappale 797 are 00.01.53

Foglio 10 mappale 799 are 00.01.56

Provenienza: Atto di Permuta Notaio Errico Alfani in data 17/09/2008 repertorio n. 119568/23655, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 26/09/2008 ai n.n. generale 16674 particolare 10570.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted] per la quota di 1/2:

Successione in morte di [redacted] dichiarazione presentata Ufficio del Registro di Borgomanero in data 21/06/2007 al n. 70 volume 667, eredità devoluta per legge, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 29/04/2008 ai n.n. generale 7635 particolare 4822.

Esiste atto di accettazione tacita eredità Notaio Domenico Polito in data 28/06/2007 repertorio n. 191649/25723, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 16/11/2010 ai n.n. generale 17572 particolare 11204.

Provenienza per [redacted]

Per il Foglio 10 mappale 588 – 589 ora mappale 799

Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 25/05/1993 repertorio n. 123685, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 10/06/1993 ai n.n. generale 5662 particolare 4299.

Per il Foglio 10 mappale 437 – 438 ora mappale 797

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Atto di Compravendita Notaio Damaso De Bono in data 09/03/1994 repertorio n. 127835, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 05/04/1994 ai n.n. generale 3398 particolare 2595.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 655 are 00.06.70

Foglio 10 mappale 656 are 00.07.50

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Errico Alfani in data 17/09/2008 repertorio n. 119568/23655, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 26/09/2008 ai n.n. generale 16675 particolare 10571.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted]

Successione in morte di [redacted] dichiarazione presentata Ufficio del Registro di Borgomanero in data 17/09/2023 al n. 90 volume 638, eredità devoluta per testamento, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 25/03/2006 ai n.n. generale 6680 particolare 3781.

Esiste atto di accettazione tacita eredità Notaio Renato Bucolo in data 12/12/2019 repertorio n. 88423/18381, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 23/12/2019 ai n.n. generale 18849 particolare 13701.

Quota di 1/1

Catasto Terreni

Foglio 10 mappale 301 are 00.05.30

Foglio 10 mappale 302 are 00.02.10

Foglio 10 mappale 303 are 00.06.40

Provenienza: Atto di Compravendita Notaio Errico Alfani in data 17/09/2008 repertorio n. 119568/23655, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 26/09/2008 ai n.n. generale 16676 particolare 10572.

Contro: [redacted]

Provenienza per [redacted]

Dal 01/06/1988 non risulta trascritta la provenienza, non ci sono a carico trascrizioni pregiudizievoli e ipoteche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si specifica che, per quanto attiene alcuni immobili, l'intestazione riportata in visura catastale risulta errata; nello specifico:

- per i terreni di cui al foglio 10 mappali 219, 225, 226, 382, 384, 388, 389, 451, 583, 584, 585, 803, nonché foglio 11 mappali 181, 258, 262, 274 la difformità è dovuta alla mancata voltura dell'atto di Trasformazione Società, Notaio Damaso De Bono in data 12/11/1990 repertorio n. 109799 pertanto ad oggi i terreni sono ancora intestati alla precedente società [redacted];
- per i terreni di cui al foglio 10 mappali 383, 385, nonché foglio 11 mappale 177 la difformità è dovuta sempre alla mancata voltura dell'atto di Trasformazione Società, Notaio Damaso De Bono in data 12/11/1990 repertorio n. 109799 ma le attuali intestazioni catastali sono addirittura antecedenti l'atto sopraccitato pertanto, per dovere di continuità, dovranno essere preliminarmente volturati anche i pregressi atti di acquisto;
- per il terreno di cui al foglio 10 mappale 898 la difformità è dovuta alla mancata voltura dell'atto di Compravendita Notaio Giovanni Calizza in data 08/09/1962 repertorio n. 9075 in quanto nell'atto veniva trasferita la proprietà di una sola parte del mappale 428 (mappale 428/B di 1.300 mq) che all'epoca non era stata correttamente identificata con un frazionamento catastale; il frazionamento è stato recentemente redatto in data 24/03/2023 ed ha generato il mappale 898 oggetto di trasferimento; al fine della corretta continuità sia delle trascrizioni sia dell'intestazione catastale dovranno pertanto essere attuale le opportune rettifiche.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare sopraccitato al Catasto Terreni del comune di Maggiora (NO) risulta così censito:

Foglio	*Mappale*	*Subalterno*	*Categoria*	*Classe*	*Superficie*	*R.D.*	*R.A.*
10	219	----	Seminativo Arbor	2	1.420 mq	€ 10,27	€ 9,90
10	225	----	Seminativo	1	3.330 mq	€ 25,80	€ 24,08
10	226	----	Vigneto	2	2.370 mq	€ 36,72	€ 20,20
10	301	----	Prato	2	530 mq	€ 2,74	€ 2,46
10	302	----	Vigneto	2	210 mq	€ 3,25	€ 1,79
10	303	----	Vigneto	2	640 mq	€ 9,92	€ 5,45
10	382	----	Seminativo Arbor	2	1.780 mq	€ 12,87	€ 12,41
10	383	----	Seminativo Arbor	2	1.730 mq	€ 12,51	€ 12,06

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10	384	----	Seminativo	2	1.410 mq	€ 10,19	€ 9,83
10	385	----	Seminativo Arbor	2	650 mq	€ 4,70	€ 4,53
10	386	----	Seminativo Arbor	2	750 mq	€ 5,42	€ 5,23
10	387	----	Area rurale	----	1.210 mq	----	----
10	388	----	Seminativo Arbor	2	1.850 mq	€ 13,38	€ 12,90
10	389	----	Seminativo Arbor	2	1.930 mq	€ 13,95	€ 13,46
10	391	----	Seminativo	2	1.170 mq	€ 8,46	€ 8,16
10	405	----	Prato	2	2.610 mq	€ 13,48	€ 12,13
10	408	----	Prato	2	800 mq	€ 4,13	€ 3,72
10	425	----	Bosco misto	2	920 mq	€ 0,90	€ 0,29
10	430	----	Prato	2	390 mq	€ 2,01	€ 1,81
10	431	----	Seminativo	2	4.460 mq	€ 32,25	€ 31,10
10	432	----	Seminativo Arbor	2	840 mq	€ 6,07	€ 5,86
10	433	----	Seminativo Arbor	2	620 mq	€ 4,48	€ 4,32
10	434	AA	Seminativo	1	1.000 mq	€ 7,75	€ 7,23
		AB	Seminativo Arbor	2	80 mq	€ 0,58	€ 0,56
10	435	----	Seminativo	1	3.300 mq	€ 25,56	€ 23,86
10	437	----	Seminativo	2	360 mq	€ 2,60	€ 2,51
10	443	----	Bosco ceduo	2	730 mq	€ 0,57	€ 0,04
10	444	----	Seminativo	1	720 mq	€ 5,58	€ 5,21
10	451	----	Seminativo	2	1.520 mq	€ 10.99	€ 10.60
10	492	----	Bosco ceduo	2	560 mq	€ 0,43	€ 0,03
10	583	----	Seminativo Arbor	2	300 mq	€ 2,17	€ 2,09
10	584	----	Seminativo Arbor	2	1.080 mq	€ 7,81	€ 7,53
10	585	----	Prato	2	310 mq	€ 1,60	€ 1,44
10	587	----	Seminativo Arbor	2	650 mq	€ 4,70	€ 4,53

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10	588	----	Seminativo	2	440 mq	€ 3,18	€ 3,07
10	593	----	Bosco misto	2	1.470 mq	€ 1,44	€ 0,46
10	655	----	Vigneto	2	670 mq	€ 10,38	€ 5,71
10	656	----	Vigneto	2	750 mq	€ 11,62	€ 6,39
10	705	----	Ente Urbano	----	56.308 mq	----	----
10	797	----	Seminativo Arbor	2	153 mq	€ 1,11	€ 1,07
10	799	----	Seminativo Arbor	2	156 mq	€ 1,13	€ 1,09
10	801	----	Prato	3	2.371 mq	€ 8,57	€ 9,80
10	803	----	Vigneto	2	1.238 mq	€ 19,18	€ 10,55
10	887	----	Vigneto	2	160 mq	€ 2,48	€ 1,36
10	889	----	Seminativo	2	290 mq	€ 2,10	€ 2,02
10	898	----	Seminativo	1	1.300 mq	€ 10,07	€ 9,40
11	177	----	Seminativo	2	240 mq	€ 1,74	€ 1,67
11	178	----	Vigneto	2	760 mq	€ 11,78	€ 6,48
11	179	----	Seminativo	2	510 mq	€ 3,69	€ 3,56
11	180	----	Prato	2	210 mq	€ 1,08	€ 0,98
11	181	----	Seminativo Arbor	2	2.520 mq	€ 18,22	€ 17,57
11	182	----	Seminativo Arbor	2	2.010 mq	€ 14,53	€ 14,01
11	183	----	Seminativo	2	1.730 mq	€ 12,51	€ 12,06
11	184	----	Seminativo	2	2.850 mq	€ 20,61	€ 19,87
11	185	----	Seminativo	2	640 mq	€ 4,63	€ 4,46
11	186	----	Vigneto	2	920 mq	€ 14,25	€ 7,84
11	187	----	Vigneto	2	930 mq	€ 14,41	€ 7,93
11	195	----	Bosco ceduo	2	2.300 mq	€ 1,78	€ 0,12
11	258	----	Prato	2	1.090 mq	€ 5,63	€ 5,07

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11	259	----	Prato	2	1.080 mq	€ 5,58	€ 5,02
11	260	----	Prato	2	540 mq	€ 2,79	€ 2,51
11	261	----	Bosco ceduo	2	470 mq	€ 0,36	€ 0,02
11	262	----	Seminativo Arbor	2	2.230 mq	€ 16,12	€ 15,55
11	263	----	Vigneto	2	1.700 mq	€ 26,34	€ 14,49
11	264	----	Bosco ceduo	2	640 mq	€ 0,50	€ 0,03
11	265	----	Seminativo	2	670 mq	€ 4,84	€ 4,67
11	266	----	Seminativo	2	1.170 mq	€ 8,46	€ 8,16
11	270	----	Prato	3	1.660 mq	€ 6,00	€ 6,86
11	272	----	Seminativo Arbor	2	880 mq	€ 6,36	€ 6,14
11	273	----	Seminativo Arbor	2	2.750 mq	€ 19,88	€ 19,17
11	274	----	Seminativo Arbor	2	4.550 mq	€ 32,90	€ 31,72
11	414	----	Prato	3	980 mq	€ 3,54	€ 4,05
11	415	----	Seminativo Arbor	2	1.270 mq	€ 9,18	€ 8,85

La parte edificata risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Maggiora (NO) come segue:

Foglio	*Mappale*	*Subalterno*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
10	705	1	D/7	----	----	€ 17.100,00
10	705	2	A/4	3	4 vani	€ 181,79
10	705	4	D/7	----	----	€ 27.700,00

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

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI

I terreni, seppur limitrofi sono raggruppabili in cinque appezzamenti composti da diversi mappali ciascuno fra loro confinante (vedasi estratti riassuntivi in allegato alla documentazione catastale); nello specifico sono qui sotto riportati gli appezzamenti con i loro confini.

Appezzamento 1

L'appezzamento 1 composto dai mappali di cui al foglio 10 n. 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, e 389, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con: strada vicinale della Romagnasca, strada vicinale Orbello, mappale foglio 10 n. 390, strada provinciale 31A.

Appezzamento 2

L'appezzamento 2 composto dai mappali di cui al foglio 10 n. 219, 583, 225, 226, 584 e 585, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con: mappali foglio 10 n. 217, 218, 222, 224, strada vicinale alla regione Pianezze, altro foglio 11, mappali foglio 10 n. 298, 297, 221, 220, 292 e 209.

Appezzamento 3

L'appezzamento 3 composto dai mappali di cui al foglio 10 n. 302, 303, 655, 656, 301, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con: mappali foglio 10 n. 295, 300, altro foglio 11, strada vicinale della Romagnasca.

Appezzamento 4

L'appezzamento 4 composto dal mappale di cui al foglio 11 n. 195, confina (da Nord in senso orario) con: mappali foglio 11 n. 121, 124, 204, 203, 196 e 194.

Appezzamento 5

L'appezzamento 5 composto da tutti i restanti mappali sia del foglio 10 che del foglio 11, formante corpo unico, confina (da Nord in senso orario) con: mappali foglio 10 strada vicinale della Romagnasca, 427, 899, ancora strada vicinale della Romagnasca, 442, foglio 11 strada vicinale alla regione Pianezze, strada vicinale alla regione Orbello, mappali n. 268, 267, strada vicinale alla regione Orbello, mappali 324, 319, 275, 401, 400, 269, foglio 10 mappali n. 495, 491, 490, 891, 890, 888, 484 e strada vicinale Orbello.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un compendio produttivo, in cui veniva svolta attività di realizzazione di laterizi, edificato in diverse fasi temporali al fine di soddisfare progressivamente le esigenze produttive.

Il compendio si compone di un fabbricato principale, a sua volta formato da diversi manufatti confinanti fra loro ed una piccola edilizia a latere ospitante sia gli uffici che l'alloggio di custodia.

I fabbricati sono asserviti da un'area di compendio (mappali 705, 898, 425, 887, 889 - sup. totale 58.978 mq), necessaria per le operazioni di viabilità interna nonché per il carico e scarico dei materiali di produzione.

Oltre all'area accessoria ai fabbricati, confinante con la stessa piuttosto che strettamente adiacente, fanno parte del compendio altri terreni, per una superficie totale di circa 85.858 mq; essi costituiscono per la maggior parte le aree di cava da cui la fornace, storicamente, attingeva il materiale argilloso quale materia prima per la produzione dei laterizi. Queste aree di cava, ora dismesse, presentano attualmente un'orografia di basso rilievo rispetto il piano di campagna naturale circostante, segno inequivocabile di operazioni di cavazione.

Tutto il compendio, così come le aree di cava sono sostanzialmente prive di recinzioni.

Si precisa che parallelamente alla strada provinciale SP31A, in mappa al catasto terreni, risulta una strada denominata "strada vicinale Orbello" la quale oggi non è più esistente ed è stata inglobata nei terreni limitrofi; essendo comunque il sedime stradale esattamente identificato al catasto terreni e privo di identificativo, esso si ritiene demaniale e pertanto il tracciato è da escludersi dalla proprietà qui estimata (vedasi estratto di mappa del foglio 10 con indicazione delle aree di proprietà - Allegato 2).

Il fabbricato destinato a uffici e residenza di custodia è un edificio ad un solo piano fuori terra in muratura portante con copertura in laterizio su struttura lignea; esso, risalente indicativamente agli anni '60, ha ancora finiture ed impiantistiche risalenti all'epoca di costruzione, infatti troviamo serramenti in legno a vetro singolo con tapparelle, pavimenti in marmiglia ed impiantistica al limite dell'essenziale per le destinazioni d'uso in essere.

Il fabbricato, come riportato, ospita sia una zona ufficio sia una zona di alloggio di custodia, entrambi con ingressi indipendenti, rispettivamente composti: il primo da tre locali principali, un disimpegno ed un servizio igienico; il secondo da un portico di ingresso, un locale cucina, zona giorno, camera ed un servizio igienico.

Il fabbricato principale, contenente le linee produttive aziendali, è costituito da strutture edificate in due distinti periodi: una parte dei fabbricati è infatti risalente alla genesi aziendale avvenuta intorno agli anni '60 mentre un'altra parte è di costruzione più recente e risalente a metà degli anni '90.

I fabbricati di primo impianto sono realizzati con struttura portante metallica a tralici, copertura in lastre di fibrocemento e parzialmente chiusi con tamponature in laterizio; i fabbricati più recenti sono invece realizzati con struttura in cemento armato prefabbricato, solaio di copertura in tavelloni.

A livello impiantistico i fabbricati sono dotati semplicemente di linee elettriche e di adduzione gas a servizio delle linee produttive aziendali.

Considerazione va fatta circa la presenza all'interno dei fabbricati di due forni di cottura di laterizio che sono inscindibili dal fabbricato stesso. Un primo forno, del tipo "Hoffmann", è allocato all'interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

del capannone di primo impianto, è costituito da due tunnel di cottura in refrattario realizzati in opera; il forno risulta dismesso da tempo. Un secondo forno, più recente, in uso sino alla dismissione aziendale (2017 circa), è giacente nel capannone di più recente edificazione e, nonostante sia realizzato in porzioni prefabbricate, anch'esso risulta inscindibile dal fabbricato stesso in quanto poggia su basamenti in calcestruzzo a cui sono state inghisate tutte le guide e rotaie che permettevano il circuito di cottura e raffreddamento. Terminale rispetto al forno, è esistente inoltre un essiccatore a gas costituito da camere di essicazione realizzate in opera all'interno del fabbricato, nonché binari di distribuzione dei carrelli porta laterizi.

I due forni, con relativi macchinari accessori (essiccatore, traslatori, carroponte e scaricatore), poiché giudicati sostanzialmente inscindibili rispetto ai fabbricati, verranno valutati unitamente all'immobile in quanto gli eventuali costi per il loro smantellamento, trasporto e nuova riallocazione presso altro sito, possono risultare preponderanti rispetto al loro valore. Inoltre, in caso di smobilizzo, alcune porzioni, che inevitabilmente non sarebbero removibili in quanto saldamente inglobate nell'immobile, creerebbero una situazione di disordine dei luoghi che ne limiterebbe una normale fruizione; condizione questa che dovrebbe, nel caso, essere valutata come deprezzamento dell'immobile stesso.

Degna di nota è la presenza di una cabina elettrica di proprietà, che era a servizio esclusivo dell'azienda.

Si segnala inoltre che all'interno dei fabbricati, principalmente nelle porzioni di primo impianto, vi è una considerevole miscellanea di beni, accumulati evidentemente nel tempo, costituenti di fatto materiale di risulta destinato allo smaltimento.

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

All'interno del compendio immobiliare, il sottoscritto, visivamente, non ha riscontrato particolari situazioni che possano far presupporre la presenza di sostanze inquinanti e/o pericolose; unica condizione riscontrata è la presenza in copertura di lastre di fibrocemento delle quali, a detta della Proprietà, la maggior parte sono state già sostituite a favore di lastre non contenenti amianto, mentre una parte (porzione di capannone con copertura curva) è palesemente risalente all'epoca originaria della costruzione quindi molto presumibilmente le stesse potrebbero contenere fibre di amianto.

Si specifica che in una porzione d'area, che era esattamente dedicata allo scopo, vi è ancora in essere un residuale di materia prima (visivamente circa 1.500 mc) per la realizzazione dei laterizi; a detta della Proprietà tale materiale è costituito esclusivamente da terra argillosa che è stata cavata dai terreni limitrofi pertanto non costituente pericolo o inquinante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Vengono sotto riportati i dati metrici del compendio suddivisi per destinazioni d'uso e/o caratteristiche.

	Superficie lorda	*Superficie calpestabile*
Porzione destinata ad uffici e residenza	144 mq	123 mq
Porzione produttiva di primo impianto (1960)	6.237 mq	6.211 mq
Porzione produttiva di secondo impianto (1995)	4.743 mq	4.677 mq
Superficie terreni limitrofi	85.858 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

Sul compendio immobiliare, da verifica presso i pubblici registri, risulta esistente atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso Notaio Domenico Polito in data 14/12/2012 repertorio n. 205424/34255 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 18/12/2012 ai n.n. generale 16320 particolare 11704 a favore di Enel distribuzione S.p.A. sul mappale Foglio 10 mappale 705 per servitù di elettrodotto n. 054 "Piano Rosa", 15 KW in cavo interrato.

Da quanto visivamente si è potuto rilevare sulla proprietà vi sono altre evidenze di servitù (altro elettrodotto in linea aerea, stazioni di riduzione di pressione gas) di cui però non rilevate nei pubblici registri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Sugli immobili di cui in oggetto, alla data del 22/11/2023, con verifica sul ventennio, gravano le pregiudizievoli sotto elencate.

Sui seguenti mappali:

Catasto Fabbricati: foglio 10 mappale 705 subalterno 1 e 2

Catasto Terreni: foglio 10 mappale 705, 428 e 257

- ISCRIZIONE del 05/12/1994 reg. part. n. 2099; reg. gen. n. 12080;
  Pubblico Ufficiale Damaso De Bono rep. n. 131182 del 29/11/1994;
  Ipoteca volontaria.
  Totale: Lire 1.250.000.000,00
  Durata: 10 anni
  Soggetti:
  A favore: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1
  Contro: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Sui seguenti mappali:

Catasto Fabbricati: foglio 10 mappale 705 subalterno 1, 2 e 3

Catasto Terreni: foglio 10 mappale 705.

- ISCRIZIONE del 31/07/2009 reg. part. n. 2352; reg. gen. n. 12538;
  Pubblico Ufficiale Errico Alfani rep. n. 121660/24725 del 28/07/2009;
  Ipoteca volontaria.
  Totale: € 1.000.000,00
  Durata: 10 anni
  Soggetti:
  A favore: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1
  Contro: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Si specifica che entrambe le iscrizioni risultano scadute (durata decennale) ma entrambe non sono state cancellate dai pubblici registri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Da un punto di vista urbanistico sostanzialmente le aree di cui in oggetto sono individuate nel P.R.G.C. vigente come aree "Bpc - Aree di cava" piuttosto che "Area Agricola" (art. 31.7 e 31.9 delle NTA); per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed ai C.D.U. redatti all'uopo e qui allegati.

Gli immobili costituenti il compendio e le relative opere edilizie trovano genesi intorno agli anni '60 e comunque in data anteriore al 1967; successivamente gli stessi sono stati poi modificati e/o ampliati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Maggiora (NO):

- Concessione Edilizia del 20/10/1994 – Ampliamento fabbricati produttivi
- Concessione Edilizia del 22/02/1995 – Ampliamento uffici
- Concessione Edilizia del 05/06/1995 – Costruzione magazzino ad uso deposito
- Autorizzazione Edilizia del 26/05/1997 – Rifacimento copertura
- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. 682 del 04/02/2005 – Realizzazione di recinzione
- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria prot. 683 del 04/02/2005 – Riempimento terreno
- Permesso di Costruire n. 68/07 del 01/09/2008 – Ristrutturazione ed ampliamento di impianto produttivo
- Denuncia di Inizio Attività in Sanatoria n. 23/2014 del 21/05/2014 – Opere di completamento e modifica al P. di C. n. 68/07

Nel fascicolo depositato in Comune vi è depositata Attestazione di Agibilità del 30/07/2014.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli si evidenziano alcune difformità, che da una preliminare verifica urbanistica parrebbero sanabili 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.

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

Alla data odierna tutti gli immobili, oggetto della presente, risultano liberi e nelle disponibilità della Procedura, fatta eccezione della residuale porzione di residenza che alla data odierna è occupata senza titolo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMAZIONE DI LOTTI

Dato che il compendio immobiliare risulta sostanzialmente formante corpo unico si ritiene che esso possa formare un unico lotto anche in considerazione di un'eventuale riattazione produttiva che potrebbe richiedere futuri ampliamenti o riusi.

METODO DI STIMA

Vista la data di edificazione, partendo dalla conoscenza del valore di mercato di un'edilizia di nuova costruzione simile o equiparabile a quella di cui alla presente valutazione, vengono applicati dei coefficienti di ammortamento e/o di deprezzamento.

La determinazione del valore di riferimento è stata desunta mediante raccolta dati da operatori privati specializzati nel settore industriale, in quanto le fonti pubbliche (banca dati OMI), per la zona in cui ricade il compendio di cui in oggetto, non forniscono dati relativi alla destinazione d'uso produttiva per edifici nuovi.

Al fine di una corretta valutazione vengono identificate delle tipologie omogenee di fabbricato che verranno valutate separatamente:

- zona uffici/residenza;
- zona produttiva.

Il valore formulato tiene conto del fabbricato e degli impianti ad esso correlati; pertanto nel caso specifico esso comprende: impianto elettrico, distribuzione gas, impianto idrico e sanitario. Si specifica inoltre che l'estimazione successiva sarà comprensiva anche di alcuni beni mobili che per loro natura risultano inscindibili dallo stesso; l'esatta identificazione di detti cespiti è già stata oggetto di descrizione al capitolo precedente "Descrizione beni".

Il valore di mercato viene calcolato sulla base della superficie commerciale desunta secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/1998 meglio specificato nell'Allegato 2 del "Manuale della banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" emanato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio con distinzione per le diverse tipologie.

In sede di valutazione è stata considerata la tipologia costruttiva attualmente utilizzata confrontata con quella applicata anni or sono e pertanto viene applicato un coefficiente di riduzione alla sola parte soggetta a variazioni costruttive (escluso valore terreno).

I coefficienti di ammortamento e deprezzamento/apprezzamento assunti sono i seguenti:

- *Coefficiente di ammortamento dell'unità immobiliare*
  Questo coefficiente, per essere maggiormente corrispondente alla realtà, viene suddiviso in due sotto-coefficienti che interessano rispettivamente la struttura e gli impianti/finiture; come

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferimento viene calcolato in 100 anni l'ammortamento totale delle strutture per le destinazioni d'uso residenziali, uffici e locali accessori, 50 anni l'ammortamento totale delle strutture per le destinazioni produttive. Per quanto attiene l'ammortamento totale delle finiture/impianti esso viene calcolato su base di 50 anni per le destinazioni d'uso residenziali, uffici e locali accessori mentre di 30 anni per le destinazioni d'uso produttive. Esso tiene conto di eventuali interventi realizzati successivamente la costruzione e/o ristrutturazione totale dell'edificio e, per quanto riguarda la parte ad ufficio/residenza, i coefficienti vengono applicati entrambi sul 50% del valore di mercato dell'immobile mentre, per quanto riguarda la porzione di locali accessori e produttivi, essi vengono applicati rispettivamente sull'80% e 20% del medesimo valore. I coefficienti di ammortamento, anche in caso di elevata vetustà dell'immobile, non risulteranno mai superiori all'80%, in quanto un valore del 20% viene comunque considerato come residuale.

- *Coefficiente inerente alla condizione manutentiva nel complesso*
  Tale coefficiente, applicabile come deprezzamento o apprezzamento, rispecchia la condizione manutentiva dell'immobile ed eventualmente tiene conto di spese straordinarie che dovessero essere necessarie o, in apprezzamento, che sono state già affrontate; esso viene applicato al valore di mercato dell'immobile.

Per quanto attiene l'area libera, in considerazione della misura della superficie, essa viene considerata quale area accessoria ai fabbricati in quanto indispensabile per la loro fruizione, pertanto il valore dell'area sarà considerato unitamente alla stima dei fabbricati.

Per quanto attiene i terreni circostanti, non considerati accessori al compendio produttivo, tenuto conto della loro destinazione d'uso, della loro condizione di sistemazione agraria nonché della loro entità, si è ritenuto che essi possano essere valutati omogeneamente assimilandoli ad un uso agricolo in quanto le norme tecniche di attuazione correlate al piano regolatore comunale, anche per le aree estrattive ad oggi sprovviste di autorizzazione, non consentono altro che la sistemazione per il loro recupero ambientale.

Alla somma di valori di cui sopra dovrà poi essere fatta un'ulteriore analisi in riferimento alle condizioni economiche e congiunturali del momento che determinano un deprezzamento degli immobili dato dalla carenza di domanda e contestuale aumento dell'offerta. Tale riduzione tiene conto della destinazione d'uso, delle dimensioni, della posizione che sfavorisce un eventuale riutilizzo commerciale e del mercato di riferimento.

La stima prosegue poi con un abbattimento forfettario causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili.

Un'ultima considerazione viene poi fatta in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario sia finalizzato ad una regolarizzazione dell'area e/o del fabbricato (es. sistemazione situazione urbanistica e/o catastale, adeguamento normative vigenti, ecc.) sia finalizzato all'eliminazione di criticità dettate da condizioni anomale dello stato dei luoghi (allentamento risulte, ecc.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA

PORZIONE DESTINATA AD UFFICI E RESIDENZA DI PRIMO IMPIANTO

Calcolo superficie commerciale

-	Superficie vani principali al lordo di murature		
	mq 144 x 100%	mq	144
	Totale superficie commerciale	mq	144

Calcolo valore di riferimento

-	Superficie commerciale espressa in mq	mq	144
-	Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	1.800
	Valore totale al nuovo	€	259.200

Coefficiente di attualizzazione del prezzo al nuovo

-	Coefficiente adottato 0,15 applicato sull'80% del valore al nuovo (€ 259.200 x 0,80 x 0,15)	€	- 31.104
	Valore dell'immobile attualizzato	€	228.096

Coefficienti di ammortamento e deprezzamento

-	Coefficienti di ammortamento dell'unità immobiliare		
	Struttura – Anni dell'edificio 63 su 100 di ammortamento totale - Coefficiente adottato 0,63 applicato sul 50% del valore attualizzato (€ 228.096 x 0,50 x 0,63)	€	- 71.850
	Impianti e finiture – Anni dalla realizzazione di impianti e finiture 63 su 50 di ammortamento totale - Coefficiente adottato per valore residuale 0,80 applicato sul 50% del valore attualizzato (€ 228.096 x 0,50 x 0,80)	€	- 91.238
-	Condizione manutentiva dell'edificio nel complesso - Coefficiente adottato 0,00 applicato sul 100% del valore attualizzato – Si utilizza coefficiente nullo in quanto si ritiene una considerazione mediamente normale	€	0
	Totale	€	65.008
	Arrotondato a	€	65.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superficie commerciale

-	Superficie vani principali al lordo di murature		
	mq 6.237 x 100%	mq	6.237
	Totale superficie commerciale	mq	6.237

Calcolo valore di riferimento

-	Superficie commerciale espressa in mq	mq	6.237
-	Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	650
	Valore totale al nuovo	€	4.054.050

Coefficiente di attualizzazione del prezzo al nuovo

-	Coefficiente adottato 0,15 applicato sull'80% del valore al nuovo (€ 4.054.050 x 0,80 x 0,15)	€	- 486.486
	Valore dell'immobile attualizzato	€	3.567.564

Coefficienti di ammortamento e deprezzamento

	Struttura – Anni dell'edificio 63 su 50 di ammortamento totale - Coefficiente adottato per valore residuale 0,80 applicato sul 80% del valore attualizzato (€ 3.567.564 x 0,80 x 0,80)	€	- 2.283.241
	Impianti e finiture – Anni dalla realizzazione di impianti e finiture 63 su 30 di ammortamento totale - Coefficiente adottato per valore residuale 0,80 applicato sul 30% del valore attualizzato (€ 3.567.564 x 0,20 x 0,80)	€	- 570.810
-	Condizione manutentiva dell'edificio nel complesso - Coefficiente adottato -5% applicato sul 100% del valore attualizzato – Si utilizza coefficiente negativo in considerazione della possibile presenza di materiale contenente amianto (€ 3.567.564 x -0,05)	€	- 178.378
	Totale	€	535.135
	Arrotondato a	€	535.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo superficie commerciale

-	Superficie vani principali al lordo di murature		
	mq 4.743 x 100%	mq	4.743
	Totale superficie commerciale	mq	4.743

Calcolo valore di riferimento

-	Superficie commerciale espressa in mq	mq	4.743
-	Valore di riferimento di edificio al nuovo avente la stessa destinazione d'uso (il valore tiene conto della presenza dei beni mobili in esso contenuto e considerati inscindibili allo stesso)	€/mq	800
	Valore totale al nuovo	€	3.794.400

Coefficiente di attualizzazione del prezzo al nuovo

-	Coefficiente adottato 0,10 applicato sull'80% del valore al nuovo (€ 3.794.400 x 0,80 x 0,10)	€	- 303.552
	Valore dell'immobile attualizzato	€	3.490.848

Coefficienti di ammortamento e deprezzamento

	Struttura – Anni dell'edificio 28 su 50 di ammortamento totale - Coefficiente adottato 0,56 applicato sul 80% del valore attualizzato (€ 3.490.848 x 0,80 x 0,56)	€	- 1.563.900
	Impianti e finiture – Anni dalla realizzazione di impianti e finiture 28 su 30 di ammortamento totale - Coefficiente adottato per valore residuale 0,80 applicato sul 20% del valore attualizzato (€ 3.490.848x 0,20 x 0,80)	€	- 558.536
-	Condizione manutentiva dell'edificio nel complesso - Coefficiente adottato 0,00 applicato sul 100% del valore attualizzato – Si utilizza coefficiente nullo in quanto si ritiene una considerazione mediamente normale	€	0
	Totale	€	1.368.412
	Arrotondato a	€	1.368.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Superficie		mq	85.858
- Valore di mercato €/mq per aree analoghe a destinazione d'uso agricola e/o cava inattiva		€/mq	2,0
	Totale	€	171.716
	Arrotondato a	€	172.000

TOTALI

- Uffici, residenza		€	65.000
- Capannone produttivo di primo impianto		€	535.000
- Capannone produttivo di secondo impianto		€	1.368.000
- Area terreni limitrofi		€	172.000
	Totale	€	2.140.000
- Tenuto conto della destinazione d'uso, delle dimensioni e della posizione in cui si trova il fabbricato si considera che l'immobile per essere apprezzato dal mercato debba essere deprezzato del 25%			
(€ 2.140.000 x -25%)		€	- 535.000
	Totale	€	1.605.000
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 1.605.000 x -20%)		€	- 321.000
	Totale	€	1.284.000
- Adeguamenti per sistemazioni urbanistiche, catastali, ecc.		€	- 20.000
- Allontanamento risulte		€	- 19.000
	TOTALE	**€**	**1.245.000**

(Unmilioneduecentoquarantacinquemila/00 €uro)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 29 novembre 2023

Geom. Giulio Cambieri

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009