

**TRIBUNALE DI NOVARA**

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**N. 20/2020**



**contro**



**Giudice: Dott.ssa Simona Delle Site**

**PROSPETTO ILLUSTRATIVO**

**COMPOSIZIONI LOTTI 1 e 2**

**Tecnico incaricato: Geom. Ezio Roncaglione**

*iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1831*

*Codice fiscale: RNCZEI51C02F952E*

*e-mail: [eroncaglione@libero.it](mailto:eroncaglione@libero.it)*

---

**Premesso:**

- lo sottoscritto, **geom. Ezio Roncaglione** con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n. 78/A - tel. 334.6206083 - fax. 0321.877547 – e-mail: ezio.roncaglione@geopec.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, venivo nominato in data 26/03/2019 dal G.E. Dott.ssa Simona Delle Site, Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima;
- in data 03/06/2020, davanti al Funzionario Giudiziario ho prestato il giuramento di rito accettando l'incarico per redigere la relazione di stima immobiliare;
- in data 10/11/2020 comunicavo al G.E. l'inosservanza del debitore all'obbligo di consentire l'accesso all'interno degli immobili pignorati, chiedendo proroga per il deposito della perizia e non richiesta di accesso forzoso per intervenute comunicazioni dell'avvocato di parte eseguita;
- in data 11/11/2020 il G.E. autorizzava la mia richiesta concedendomi proroga di 30 gg a decorrere dalla data di sopralluogo accesso agli immobili;
- in data 14/01/2021, eseguivo l'accesso nella proprietà degli esecutati in Oleggio via Gallarate n. 88 alla presenza dei soci Esecutati;
- in data 17/03/2021 depositavo la perizia immobiliare a mezzo PCT, notificando copia alle parti;
- in data 10/05/2021, il G.E. Dott.ssa Simona Delle Site mi chiedeva di rendere chiarimenti in ordine a quanto segnalato dal Notaio delegato: *“dall'esame preliminare, emerge che nella nota di trascrizione del 02 marzo 2020 ai nn. 2910/2136, relativa al verbale di pignoramento immobili del 17 gennaio 2020 (repertorio 116) emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Novara, è stato indicato, tra gli altri, appezzamento di terreno censito in C.T. del Comune di Oleggio (NO) al foglio 42 con la particella 625, identificato con errati dati catastali in quanto, in data 4 ottobre 2019, (antecedente a detta trascrizione), tale bene è stato soppresso ed ha generato le attuali particelle 375, di are 16,95 e 708, ente urbano di are 0,55 su cui insiste piccolo fabbricato ad uso deposito censito in C. F. al*

*foglio 42 con la particella 708, subalterno due, via Strera snc, piano T categoria C/2, classe 2, consistenza 44 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 55 m<sup>2</sup>, rendita euro 124,98, pertanto non indicati nella predetta nota di trascrizione»*

- In data 10/11/2021, il G.E. Dott.ssa Veronica Zanin mi dava disposizione di integrare l'elaborato peritale "provvedendo a stimare e a svolgere le attività compiutamente indicate nel decreto del 29/05/2020 con riferimento ai seguenti beni: Fg. 42, part. 708 – Fg. 42, part. 708, sub. 2"
- In data 15/04/2022 il G.E. Dott.ssa Simona Delle Site mi dava disposizione di integrare la perizia con "prospetto illustrativo, redatto in maniera sintetica, della composizione dei lotti 1 e 2, mediante indicazione chiara e inequivoca dei dati catastali degli immobili inclusi in ciascun lotto".

Tutto ciò premesso mi pregio di relazionare quanto segue:

### LOTTO N. 1

**capannone per attività commerciali su due livelli con appartamento (monolocale), box, cabina ENEL, area cortilizia e parcheggi**

**TABELLA SINTETICA DELLA COMPOSIZIONE CATASTALE E DI STIMA DEL LOTTO N. 1**

DESCRIZIONE	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	categoria	VALORE	
Capannone ad uso commerciale	F	42	430	1	D/8	1.588.198,40	
Capannone ad uso magazzini						501.206,40	
Cabina ENEL	F	42	430	2	D/1	20.000,00	
Appartamento monolocale	F	42	430	3	A/2	39.195,00	
Autorimessa	F	42	430	4	C/6	14.666,30	
Aree scoperte di uso esclusivo parcheggi strade e area cortilizia	T	42	430		E.U.	90.103,80	
	<b>LOTTO N. 1</b>					<b>VALORE</b>	<b>2.253.369,90</b>



**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Valore stimato come da perizia soprascritta	€ 2.253.369,90+
Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per l'assenza di garanzia e per vizi :	€ 450.673,98-
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica	€ 9.500,00-
Importo stimato per le sanzioni ed oblazioni per ottenere la sanatoria delle opere abusive per regolarizzare lo spazio al 1°p. indicato "non accessibile" contrariamente a quanto di fatto riscontrabile	<u>€ 90.836,41-</u>
Totale	€ 1.702.359,51
<b>Pertanto il valore del LOTTO N. 1 pari ad € 1.702.359,51 viene arrotondato per eccesso a prezzo pieno di (Eurounmilionesettecentomila/00)</b>	<b>€ 1.700.000,00</b>

**LOTTO N. 2**

**terreno edificabile composto da 3 appezzamenti assoggettati a Strumento Esecutivo con capanno deposito**

**TABELLA SINTETICA DELLA COMPOSIZIONE CATASTALE E DI STIMA DEL LOTTO N. 2**

DESCRIZIONE	Catasto	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	VALORE
Terreno edificabile Superf. 2.250 m <sup>2</sup>	T	42	653		SEMIN. ARBOR.	322.020,00
Terreno edificabile Superf. 3.156 m <sup>2</sup>	T	42	651		SEMIN. ARBOR.	
Terreno edificabile Superf. 1.695 m <sup>2</sup>	T	42	735		SEMIN. ARBOR.	
Terreno edificabile Superf. 55 m <sup>2</sup>	T	42	708		E.U.	
Deposito	F	42	708	2	C/2	5.500,00
<b>LOTTO N. 2</b>					<b>VALORE</b>	<b>327.520,00</b>

**ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Valore stimato come da perizia soprascritta	€	327.520,00 +
Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria :	€	65.504,00 -
Spese necessarie per la rimozione degli ingombranti, depositi incontrollati e di manufatti intesi come superfetazioni	€	<u>5.500,00 -</u>
<b>Totale</b>	€	<b>256.516,00</b>

---

**Pertanto il valore del LOTTO N. 2 pari ad € 256.516,00 viene arrotondato per eccesso a prezzo pieno di (Euroduecentocinquantaseimila/00)**

**€ 256.000,00**

Con questo ho terminato il mandato affidatomi che sottoscrivo a tutti gli effetti.

A disposizione per ogni chiarimento

Novara, 26/04/2022

Geometra Roncaglione Ezio

Allegati:

- 1) visura catastale