

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE CIVILE II – LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**OMISSIS in liquidazione**  
**R.G. 50/2023**

**Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Macchi**  
**Curatore fallimentare: Dott. Marco Garegnani**

**LOTTO 1**  
**BENI IN COMUNE DI NOVARA**

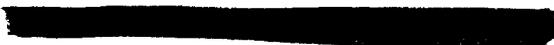
Compendio edilizio sito in Comune di Novara, Via Pietro Generali n. 66/68

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (fg. 12 mapp. 76, sub.8).

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (fg. 12 mapp. 76, sub.9)

**Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (fg. 12 mapp. 76, sub.7)

**Bene 4** - Terreno al fg. 112, mapp.79



---

Esperto alla stima: **Arch. Diego Emilio Fiore**  
Codice fiscale OMISSIS  
Studio in Via OMISSIS- Milano  
Telefono OMISSIS  
Email: OMISSIS  
Pec OMISSIS

## NDICE SINTETICO

---

### LOTTO 1 - BENI IN COMUNE DI NOVARA

#### Dati Catastali

##### Bene 1

Bene in Comune di Novara, Via Pietro Generali

Categoria: **D/1** [Opifici]

Dati Catastali: **foglio 112, particella 76, subalterno 8**

##### Bene 2

Bene in Comune di Novara, Via Pietro Generali

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: **foglio 112, particella 76, subalterno 9**

##### Bene 3

Bene in Comune di Novara, Via Pietro Generali

Categoria: **D/1** [Opifici]

Dati Catastali: **foglio 112, particella 76, subalterno 7**

##### Bene 4

Bene in Comune di Novara, Via Pietro Generali

Categoria: **ENTE URBANO**

Dati Catastali: **foglio 112, particella 79**

[REDACTED]

#### Stato occupativo

##### Beni 1 e 3

Alla data del sopralluogo parte del capannone e gli uffici ai piani terra e primo risultavano occupate da differenti società, in forza di contratti di locazione ad uso commerciale. [Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e .3.2 della relazione di stima].

##### Bene 2

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato senza titolo. [Per approfondimenti si rimanda ai paragrafi 3.1 e .3.2 della relazione di stima].

## **Contratti di locazione in essere**

### **Bene 1**

Contratto di locazione ad uso commerciale n. 764 Serie 3T dell'1.04.2020 registrato a Novara il 3.02.2022. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.2 della relazione di stima].

### **Beni 1, 2 e 3**

Contratto di locazione ad uso commerciale n. 478 Serie 3T dell'1.12.2021 registrato a Novara il 25.01.2022. [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.2 della relazione di stima].

## **Prezzo al netto delle decurtazioni LOTTO 1**

libero:	<b>Euro 1.097.313,03</b>
occupato	<b>Euro 877.850,42</b>

## LOTTO 1

### BENI IN NOVARA - VIA PIETRO GENERALI N. 66/68

Compendio edilizio composto da capannone con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**Bene 1**); appartamento al piano 1° (**Bene 2**), cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (**Bene 3**) e porzioni esterne di pertinenza ai mappali 79, **Beni 4**

#### 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

##### 1.1 Descrizione giuridica del bene

Compendio edilizio sito in Comune di Novara, Via Pietro Generali n. 66/68, consistente in capannone produttivo attualmente destinato a deposito al piano terra con annessi locali destinati ad uffici ai piani terra, primo e secondo oltre a locale deposito e centrale termica al piano interrato (**Bene 1**); appartamento ad uso abitazione posto al piano primo (2°f.t.) composto da tre locali, bagno e cucina (**Bene 2**), cabina elettrica posta in corpo di fabbrica isolato all'interno del cortile comune del compendio edilizio (**Bene 3**) oltre aree esterne pertinenziali (**Beni 4**)

##### 1.2 Quota e tipologia del diritto

Quota di **1/1 di piena proprietà** degli immobili di **OMISSIS** con sede in Milano, C.F. OMISSIS.

##### 1.3 Identificazione dei beni al catasto Fabbricati del Comune di Novara:

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 76, sub.8**).

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 112, particella 76, subalterno 8**

Dati classamento: **cat. D/1; rendita Euro 22.435,40**

Indirizzo: Comune di Novara, Via Pietro Generali Piano S1 – T -1 -2

Dati derivanti da: **VARIAZIONE del 10/06/1995 in atti dal 07/10/1999 DIVISIONE, FUSIONE, AMPLIAM., DEM.PARZIALE, DIV. DISTR.SP. INTERNI CLS (n. 3403.2/1995);**

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/1995 derivante da: **VARIAZIONE del 10/06/1995 in atti dal 12/06/1995 DIV.DA COLLEG.ALLA PARTITA N.1023198 (n. 3403.1/1995).**

**N.B.:** Lo scrivente segnala che nella visura storica il mappale terreni correlato al bene in oggetto risulta essere il mappale 79 del foglio 112, area esterna sulla quale insiste l'intero fabbricato.

*(all. 01 - Visura storica per subalterno (mapp.76, sub.8); all. 02 - Planimetria catastale (mapp.76, sub.8); all. 03 - Estratto di mappa)*

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (**mapp. 76, sub.9**)

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di **1/1**.

Dati identificativi: **foglio 112, particella 76, subalterno 9**

Dati classamento: **cat. A/3**, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale: 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita Euro 258,23

Indirizzo: Comune di Novara, Via Pietro Generali Piano 1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/1995 derivante da: VARIAZIONE del 10/06/1995 in atti dal 07/10/1999 DIVISIONE, FUSIONE, AMPLIAM., DEM.PARZIALE, DIV. DISTR. SP. INTERNI CLS (n. 3403.2/1995);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/06/1995 derivante da: VARIAZIONE del 10/06/1995 in atti dal 12/06/1995 DIV.DA COLLEG.ALLA PARTITA N.1023198 (n. 3403.1/1995).

**N.B.:** Lo scrivente segnala che nella visura storica il mappale terreni correlato al bene in oggetto risulta essere il mappale 79 del foglio 112, area esterna sulla quale insiste l'intero fabbricato.

(all. 04 - Visura storica per subalterno (mapp.76, sub.9); all. 05 - Planimetria catastale (mapp.76, sub.9); all. 03 - Estratto di mappa)

### **Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (mapp. 76, sub.7)

Intestato 1: **OMISSIS**, proprietà di 1/1.

Dati identificativi: **foglio 112, particella 76, subalterno 7**

Dati classamento: **cat. D/1**, rendita Euro 173,01

Indirizzo: Comune di Novara, Via Pietro Generali Piano 1

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 26/05/1993 in atti dal 07/10/1999 FUSIONE, AMPLIAM., DIV.DISTR. SP. INTERNI CLS (n. 7504.2/1993);

Situazione dell'unità immobiliare dal 26/05/1993 derivante da: VARIAZIONE del 26/05/1993 in atti dal 26/05/1993 AMPLIAM. (n. 7504.1/1993).

**N.B.:** Lo scrivente segnala che nella visura storica il mappale terreni correlato al bene in oggetto risulta essere il mappale 79 del foglio 112, tuttavia, come si evince dall'estratto di mappa dei beni, **la cabina elettrica in oggetto risulta completamente ricompresa all'interna del mappale 110.**

Nella certificazione notarile (all.12) relativamente al bene in oggetto e all'area di pertinenza su cui insiste (**Bene 5** - fg. 112, mapp.110) si precisa che:

*"al Catasto Fabbricati risulta censito anche un immobile al foglio 112 (centododici), particella 110 (centodieci), senza subalterno, zona censuaria 3, categoria D/1, Rendita catastale euro 47,51 (quarantasette virgola cinquantuno), Case Sparse Lumello, piano T;*

*Dati derivanti da: "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/10/2013 Pratica n. NO0105966 in atti dal 29/10/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 38450.1/2013)";*

Tale immobile risulta catastalmente intestato:

*E.N.E.L SOCIETA' PER AZIONI Sede in ROMA (RM), codice fiscale 00811720580, (99) Da verificare ciascuno per i propri diritti;*

*OMISSIS, nato a NOVARA (NO) il 09/04/1933, codice fiscale FSSLTR33D09F952D, (99) Da verificare ciascuno per i propri diritti;*

Premettendo che il foglio 112, mapp.110 risulta censito anche al catasto terreni, oggetto della presente procedura fallimentare (**Bene 5**), nella certificazione notarile si deduce quanto segue:

*“L'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 112 (centododici), particella 110 (centodieci), senza subalterno, risulta probabilmente essere una duplicazione dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al foglio 112 (centododici), particella 76 (settantasei), Sub 7 (sette) e l'esatto mappale correlato al foglio 112 (centododici), particella 76 (settantasei), subalterno 7 (sette) dovrebbe essere l'immobile censito al catasto terreni al Foglio 112 Particella 110 (la somma delle superfici risultanti dal catasto Terreni degli originari mappali al catasto terreni n.79 e 312 è pari a 7216 metri e non comprende la superficie risultante dal catasto Terreni del mappale 100, pari a metri 34 – cabina OMISSIS attuale sub. 7)”.  
(all. 06 - Visura storica per subalterno (mapp.76, sub.7); all. 07 - Planimetria catastale (mapp.76, sub.7); all. 03 - Estratto di mappa)*

#### 1.4 Identificazione dei beni al catasto Terreni del Comune di Novara:

**Bene 4** - Terreno al fg. 112, mapp.79

Intestato 1: OMISSIS, proprietà di 1/1;

Dati identificativi: foglio 112, particella 79

Dati classamento: qualità classe ENTE URBANO, superficie 7.216 mq

Dati derivanti da: TIPO MAPPALE del 01/12/2010 Pratica n. NO0252843 in atti dal 01/12/2010 TM 15468 DEL 16.05.1995 (n. 243958.1/2010);

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/11/1986 derivante da: TIPO MAPPALE del 03/11/1986 in atti dal 20/03/1995 (n. 119283.1/1986);

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1993 derivante da: TIPO MAPPALE del 14/04/1993 in atti dal 21/05/1993 TM 41122/93 (n. 826.1/1993);

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993 derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 MOD.26 135/93 (n. 8.1/1993);

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/1993 derivante da: FRAZIONAMENTO del 10/02/1993 in atti dal 11/02/1993 TIPO 331/93 (n. 331.1/1993);

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico derivante da: Impianto meccanografico del 10/10/1975.

**N.B.:** Si segnala che la visura catastale indica quale intestatario del bene “OMISSIS”; non sono state rilevate ulteriori volturazioni né a nome di precedenti proprietari né a nome della Soc. OMISSIS (precedentemente denominata OMISSIS), attuale proprietaria del terreno in forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 21.05.2002.

**Si evidenzia pertanto che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.**

*(all. 08 - Visura storica terreni (fg-112, mapp.79); all. 03 - Estratto di mappa)*

[REDACTED]

[REDACTED]

### 1.5 Coerenze

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 112, sub.8**).

Del capannone ed uffici al piano terra: area pertinenziale al mappale 79 su tutti i lati;

dell'ufficio al piano primo: vano scala comune; area esterna al mappale 79 su due lati, appartamento al sub. 9;

dell'ufficio al piano secondo: area esterna al mappale 79, vano scala comune, terrazza di pertinenza con affaccio sul mappale 7 e copertura capannone al sub. 8;

del magazzino e della centrale termica al piano interrato: mappale 79, sub 8, mappale 79 su due lati.

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (**mapp. 112, sub.9**)

Area esterna al mappale 79, vano scala comune, ufficio al sub. 8; area esterna al mappale 79 e copertura capannone al sub. 8.

**Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (**mapp. 76, sub.7**)

Area esterna al mappale 110, Via Pietro Generali, area esterna al mappale 110 su due lati;

**N.B.:** Si segnala che la cabina elettrica, dall'estratto di mappa, risulta completamente ricompresa all'interna del mappale 110.

**Bene 4** - Terreno al fg. 112, mapp.79

A Nord mappale 90, a Est mappale 110 e Via Pietro Generali, a Sud mappali 354, 447, 445 e 444 e a Ovest mappale 364.

[REDACTED]

## 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. Descrizione sommaria del quartiere e della zona

In Comune di Novara

Fascia/zona: Periferica/PARTE SUD QUARTIERE RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA E TORRION QUARTARA

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti viabilistici: a circa 12,5 Km dallo svincolo dall'autostrada A4 (casello Novara Est) e a circa 10 Km dal casello Novare Ovest, ; a circa 15 Km dallo svincolo dall'autostrada A26 (casello Vercelli Est); a circa 900 mt. dallo svincolo della tangenziale di Novara.

### 2.2 Caratteristiche descrittive esterne

Lo scrivente premette che, in considerazione delle dimensioni del complesso edilizio in esame, per la descrizione generale dei luoghi e delle singole porzioni immobiliari, ci si è attenuti allo schema esemplificativo di seguito riportato.

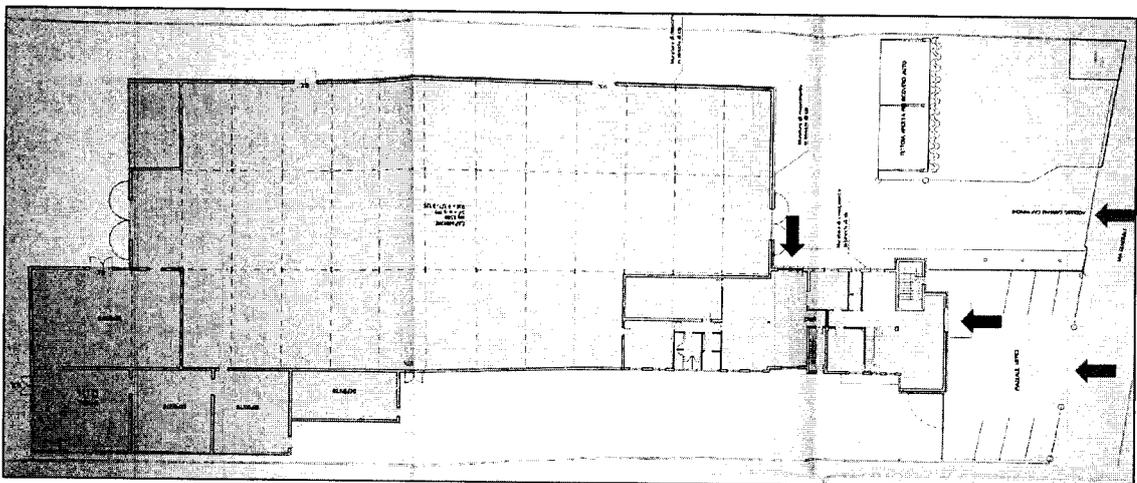
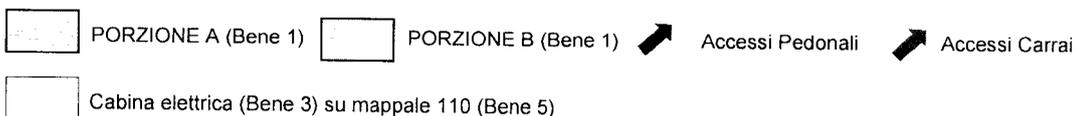


Fig. 1 - Schema sintetico del complesso edilizio



Il compendio edilizio oggetto della presente consiste in un fabbricato isolato sito in Comune di Novara, composto da un capannone produttivo attualmente destinato a deposito al piano terra con annessi locali destinati ad uffici ai piani terra, primo e secondo oltre a locale deposito e centrale termica al piano interrato (**Bene 1**). È altresì presente appartamento al piano primo (2°f.t.) composto da tre locali, bagno e cucina (**Bene 2**). L'intero fabbricato insiste su un'area di 7.250 mq identificata al catasto terreni al foglio 112, mappale 79 (**Bene 4**), delimitata lungo il confine di proprietà da recinzione metallica; insistono sul medesimo mappale anche tettoie

aperte destinate prevalentemente a posti auto. Completa il complesso edilizio un piccolo corpo di fabbrica isolato destinato a cabina elettrica (**Bene 3**) [REDACTED] una tettoia a copertura di un'area destinata a parcheggio posta a nord del fabbricato in prossimità dell'accesso carraio e una seconda tettoia posta sul lato nord-est del mappale 79.

Relativamente al **Bene 1** lo scrivente premette che, alla data del sopralluogo, il piano terra del fabbricato risultava suddiviso in due porzioni distinte a seguito della realizzazione di un tavolato interno nell'area destinata ad uffici, in parte rimasta direttamente collegata al capannone ed in parte accessibile indipendentemente e direttamente collegata ai piani superiori per mezzo di scala interna. Le due porzioni immobiliari, capannone (*Porzione A*) e "palazzina uffici" (*Porzione B*), presentano accessi indipendenti dal fronte principale dello stabile rivolto verso Via Pietro Generali. L'area esterna di pertinenza del capannone risulta accessibile per mezzo di cancello carraio in ferro con anta scorrevole ed apertura automatizzata; l'area esterna di pertinenza della "palazzina uffici", destinata a posti auto presenta pavimentazione in elementi autobloccanti di cls e risulta delimitata lungo il confine stradale per mezzo di catena in ferro ancorata ad elementi puntuali in cls; non è presente cancello d'ingresso.

Il fabbricato presenta vano scala comune posto in aderenza al lato Nord della "palazzina uffici" (*Porzione B – Bene 1*) con accesso indipendente da area cortilizia comune antistante gli uffici stessi; la scala comune permette di accedere ai piani primo e secondo dello stabile.

Caratteristiche generali del fabbricato:

- Struttura: metallica con tamponamenti in mattoni in cls vibrocompresso per il capannone; travi e pilastri in c.a. per la palazzina uffici;
- copertura: la porzione destinata a capannone presenta copertura a doppia falda con pannelli fotovoltaici installati su una delle falde; il resto del fabbricato presenta copertura piana;
- solai: in laterocemento per la palazzina uffici;
- balconi: presenti solo nell'appartamento e nell'ufficio al piano 1° a sbalzo con soletta in c.a. e parapetti in ferro. muratura;
- facciate: in parte con rivestimento in elementi in cls vibrocompresso ed in parte con finitura intonaco tinteggiato;
- accesso al cortile comune: cancello carraio in ferro con anta scorrevole ed apertura automatica per la sola porzione di pertinenza del capannone;
- accesso al vano scala comune: da area cortilizia di pertinenza della palazzina uffici per mezzo di porta in alluminio e vetri con anta a battente;
- scala comune: a rampe parallele con rivestimento in marmo e parapetto in ferro;
- ascensore: non presente;
- servizio di portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile e delle parti comuni: buone.

### 2.3 Caratteristiche descrittive interne

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 76, sub.8**)

Come premesso al precedente paragrafo 2.2 della relazione di stima relativamente al **Bene 1**, lo scrivente segnala che, alla data del sopralluogo, il piano terra del fabbricato risultava suddiviso in due porzioni distinte a seguito della realizzazione di un tavolato interno nell'area destinata ad uffici, in parte rimasta direttamente collegata al capannone ed in parte accessibile indipendentemente e direttamente collegata ai piani superiori per mezzo di scala interna. Le due porzioni immobiliari, capannone (*Porzione A*) e "palazzina uffici" (*Porzione B*), come meglio identificate alla fig. 1 verranno di seguito descritte separatamente per maggior chiarezza espositiva.

#### Porzione A (Bene 1)

La porzione A del Bene 1 (parte del Sub. 8) è costituita da un capannone produttivo attualmente destinato a magazzino posto al piano terra del fabbricato comprendente una porzione destinata ad uffici ed una destinata a depositi. Gli uffici della porzione immobiliare in oggetto risultano direttamente collegati al piano interrato dello stabile, ove si colloca ulteriore locale di deposito e la Centrale Termica a servizio dell'interno complesso immobiliare.

Il tutto come meglio sintetizzato nello schema alla fig. 2 seguente.

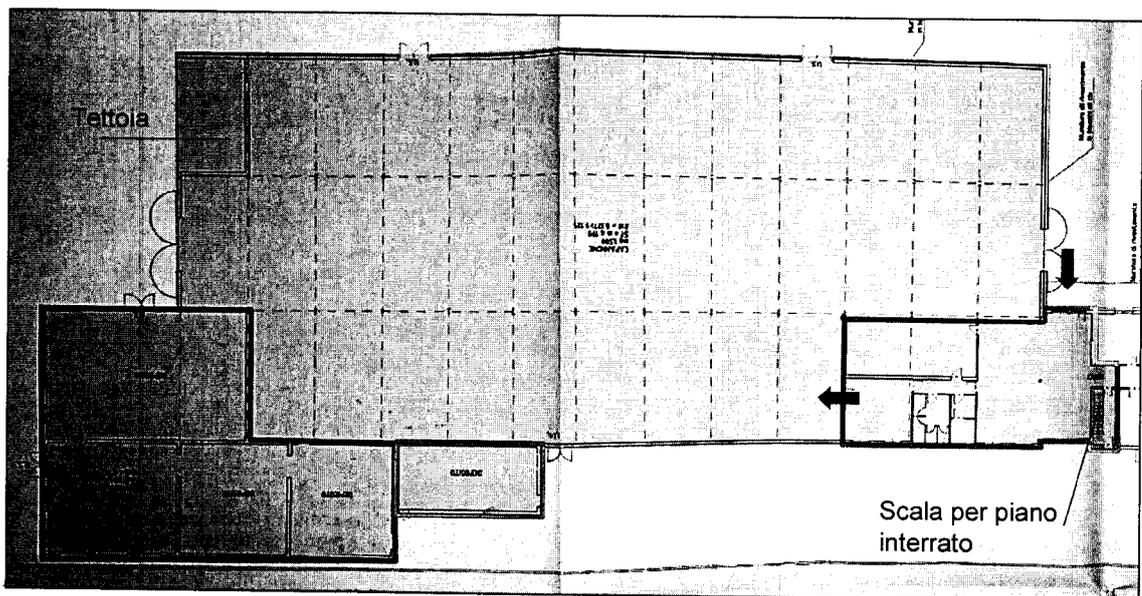
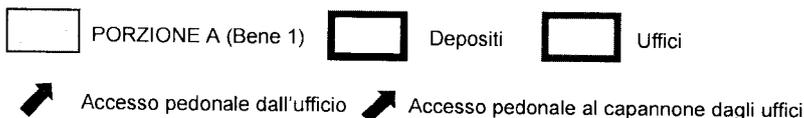


Fig. 2 - Schema sintetico del capannone (Porzione A - Bene 1) P.T.



La "Porzione A" del Bene 1, ricomprende al suo interno una parte destinata ad uffici posta al piano terra del fabbricato, direttamente collegata al capannone per mezzo

di porta metallica a battente. L'accesso principale agli uffici avviene da area cortilizia esterna al mappale 79 per mezzo di porta in alluminio e vetri posta sul fronte Nord del fabbricato; internamente sono presenti due locali destinati ad uffici/sala riunione, oltre a locali di servizio e spogliatoi per i dipendenti. Sul fronte opposto dello stabile (lato Sud), sono presenti ulteriori porte in alluminio e vetri che consentono di accedere a porzione cortilizia esterna, in parte destinata a verde, posta sul lato Sud del complesso edilizio.

Dall'area destinata ad uffici è possibile accedere al piano interrato del fabbricato, direttamente collegato al piano terra per mezzo di scala interna a rampa unica con rivestimento in piastrelle in ceramica e lastre di granito; il piano interrato ospita un ampio locale destinato a magazzino / archivio ed un vano destinato alla centrale termica a servizio dell'intero complesso edilizio.

Il capannone destinato a magazzino si presenta come un unico ambiente indiviso composto da tre campate scandite da pilastrature in elementi metallici; si rileva presenza di carroponete a servizio della sola navata centrale. Sono presenti due accessi carrai per mezzo di grandi portoni in metallo con doppia anta a battente localizzati rispettivamente sui fronti Est ed Ovest del fabbricato ed accessibili da porzioni cortilizie insistenti sul mappale 79. L'accesso pedonale al capannone avviene principalmente dalla zona uffici di pertinenza, per mezzo di porta metallica con anta a battente; sono presenti ulteriori accessi secondari/uscite di sicurezza posizionate sui fronti Nord, Sud e Ovest del fabbricato stesso.

In aderenza al fronte Ovest del capannone è presente una porzione di fabbricato direttamente collegata al capannone dall'interno, composta da quattro ampi locali destinati a deposito e officina collegati tra loro per mezzo di porte metalliche a battente; sono altresì presenti accessi indipendenti ai depositi dall'esterno del fabbricato per mezzo di porte della medesima tipologia già descritta, poste sui fronti Nord, Ovest e Est della porzione depositi in oggetto.

In aderenza al fronte Sud del capannone, contigui al fronte Est dei locali deposito, è presente un locale destinato ad ufficio avente accesso indipendente dalla porzione cortilizia comune, per mezzo di porte in alluminio e vetri con anta a battente. Internamente l'ufficio si compone di un unico locale finestrato con bagno.

### Caratteristiche e finiture "Porzione A - Bene 1"

#### Area uffici al piano terra

- Porta di accesso principale da area esterna al mappale 79 (fronte Nord): in alluminio e vetri con anta a battente;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: veneziane in lamelle di alluminio;
- porte interne: in legno con anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nei bagni;
- pavimenti: prevalentemente di tipo "galleggiante";
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;

- impianto termico e acs: centralizzato e collegato alla C.T. posta al piano interrato dello stabile;
- impianto di climatizzazione/riscaldamento uffici: ventilconvettori a soffitto inseriti all'interno del controsoffitto con macchine di generazione installate in facciata;
- servizi igienici: attrezzati con lavabi in ceramica in antibagno e vasi igienici;
- scala interna di collegamento al piano interrato: a rampa unica con rivestimento in piastrelle di ceramica;
- altezza dei locali: h. mt. 3.10 (da planimetria catastale);
- condizioni generali: buone.

#### Capannone e depositi al piano terra

- Porte di accesso: in metallo con anta singola a battente; le uscite di sicurezza presentano maniglioni antipanico;
- accessi carrai al capannone: portoni in ferro con doppia anta a battente poste sui fronti Est e Ovest del fabbricato;
- infissi esterni: nel capannone sono presenti finestre a nastro localizzate in copertura sopra le navate laterali del capannone, in alcuni dei locali deposito sono presenti finestre in vetro con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: le porte di collegamento tra i locali di deposito sono in ferro con nate a battente;
- pareti: intonacate e tinteggiate;
- pavimenti: in battuto di cls;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico: il capannone e i depositi non risultano riscaldati, con esclusione di alcuni ambienti adibiti a officina dotati ventilconvettori con macchine di generazione installate in facciata;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- impianto di climatizzazione: non presente;
- servizi igienici: non presenti;
- altezza dei locali: campata centrale capannone h. massima sotto trave mt, 7,56 - altezza locali deposito h. mt. 3,50 (da planimetria catastale);
- condizioni generali: sufficienti.

#### Ufficio isolato (fronte Sud del fabbricato)

- Porte di accesso: in alluminio e vetri con anta a battente;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;
- sistema di oscuramento: non presente;
- porte interne: in legno con anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno;
- pavimenti: prevalentemente di tipo "galleggiante";
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- acqua calda sanitaria: boiler elettrico;

- impianto di climatizzazione/riscaldamento: ventilconvettori a soffitto inseriti all'interno del controsoffitto con macchine di generazione installate in facciata;
- bagno portatori di handicap: attrezzato con lavabo e vaso igienico;
- altezza dei locali: h. mt. 3,50 (da planimetria catastale);
- condizioni generali: discrete.

#### Piano interrato

- Porte di accesso al deposito e alla C.T.: metalliche con ante a battente;
- infissi esterni: bocche di lupo in ferro con vetro singolo;
- sistema di oscuramento: non presente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nel locale C.T.
- pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico: presente;
- altezza dei locali: h. mt. 2,50 (da planimetria catastale);
- condizioni generali: normali.

#### Porzione B (Bene 1)

La "Porzione B" del Bene 1, comprende al suo interno la parte del Sub. 8 destinata ad uffici, posta nella parte di fabbricato più prossima al fronte stradale, distribuita su tre piani fuori terra. L'accesso principale agli uffici del piano terra avviene da area esterna di pertinenza del fabbricato, avente accesso da Via Pietro Generali 68; l'area esterna è pavimentata in elementi autobloccanti in cls ed è destinata a parcheggio. L'accesso agli uffici avviene per mezzo di porta in alluminio e vetri con ante scorrevoli ed apertura automatica (sensori di movimento). Internamente il piano ospita 3 locali destinati a uffici ed un bagno; è presente vano scala interno con struttura metallica e rivestimento in legno che collega direttamente il piano terra con la porzione al primo piano, destinata anch'essa ad ufficio ed avente balcone con affaccio su area comune esterna, rivolta verso il fronte Sud dello stabile. Si precisa che l'ufficio al piano secondo può essere raggiunto anche da vano scala comune del fabbricato, posto in aderenza al lato Nord della "palazzina uffici" con accesso indipendente da area cortilizia comune antistante gli uffici stessi.

In merito al piano secondo, si precisa che il medesimo risulta accessibile esclusivamente dal vano scala comune per mezzo di porta in legno a battente. Internamente il piano presenta un unico ampio locale con servizio igienico; è presente ampia vetrata rivolta sul fronte Sud dello stabile che collega a terrazzo rivolto verso area cortilizia interna; il medesimo risulta accessibile anche dal vano scala comune del fabbricato per mezzo di serramento in legno e vetri con ante a battente.

#### Caratteristiche e finiture "Porzione B - Bene 1"

- Porta di accesso ufficio p.t. dall'esterno: in alluminio e vetri con anta a battente;
- porta di accesso ufficio p.1° da vano scala comune: in legno con anta a battente;
- porta di accesso piano 2° da vano scala comune: in legno con anta a battente;
- infissi esterni: in alluminio con vetrocamera;

- sistema di oscuramento: alcune finestre degli uffici al piano terra presentano veneziane in lamelle di pvc – al piano primo, solo sul fronte Nord sono presenti avvolgibili in plastica . il piano secondo non presenta sistema di schermatura verticale;
- porte interne: in legno con anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica nei bagni;
- pavimenti: prevalentemente di tipo “galleggiante”;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico e acs: centralizzato e collegato alla C.T. posta la piano interrato dello stabile;
- impianto di climatizzazione/riscaldamento uffici: al piano terra e primo sono presenti ventilconvettori a soffitto inseriti all'interno del controsoffitto con macchine di generazione installate in facciata mentre al piano 2° è presente uno split;
- bagno p.t: attrezzati con lavabi in ceramica in antibagno e vasi igienici;
- bagno p.2°: attrezzato con lavabo in ceramica, vaso igienico, bidet e piatto doccia;
- altezza dei locali: piano 1° h. mt. 2,80 al solaio; piano 2° h. minima mt. 2,21 – h. massima mt. 3.,40;
- condizioni generali: buone.

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (mapp. 76, sub.9)

L'appartamento in oggetto è posto al piano 1° (2°f.t.) del fabbricato e risulta accessibile dal vano scala comune per mezzo di porta in legno con serratura rinforzata. Internamente il bene si compone di soggiorno/sala da pranzo, cucina, due camere e un bagno con disimpegno. E' presente balcone con affaccio verso area cortilizia interna rivolta verso Sud, accessibile sia dalla cucina che da una delle camere.

**Caratteristiche e finiture appartamento**

- Esposizione: triplo affaccio a Nord, Sud e Ovest;
- porta di accesso: in legno con serratura rinforzata;
- infissi esterni: in alluminio e vetrocamera;
- sistema di oscuramento: avvolgibili in plastica;
- porte interne: in legno con anta singola a battente;
- pareti: prevalentemente tinteggiate, con rivestimento in ceramica in bagno e cucina;
- pavimenti: soggiorno e disimpegno in parquet di legno, camere, cucina e bagno in piastrelle di piastrelle di ceramica;
- impianto elettrico: sotto traccia;
- impianto idrico: sotto traccia;
- impianto termico e acs: centralizzato e collegato alla C.T. posta la piano interrato dello stabile – la diffusione del calore all'interno dell'appartamento avviene per mezzo di radiatori in ghisa

- impianto di climatizzazione: non presente;
- bagno: attrezzato con lavabo, vaso igienico, bidet e vasca;
- altezza dei locali: h. mt. 2,70 (da planimetria catastale);
- condizioni generali: buone.

**Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (mapp. 76, sub.7)

La cabina elettrica in oggetto, identificata con il Sub. 7, è posta in corpo di fabbrica isolato insistente sul mappale 110 del foglio 112, ispezionabile per mezzo di porte in metallo con doppia anta a battente, direttamente accessibile dal fronte stradale rivolto su Via Pietro Generali.

**2.4 Certificazioni energetiche:**

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2°, oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (mapp. 76, sub.8).

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (mapp. 76, sub.9)

L'immobile risulta censito al SIPEE (Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici) della Regione Piemonte con codice identificativo APE 2020 105680 0002 registrato il 27.07.2020 con validità fino al 27.01.2030.

L'immobile ricadeva in classe energetica "D": con consumo energetico per la climatizzazione invernale pari a 74,86 KWh/ m<sup>2</sup>a.

**N.B.:** Si rileva che copia dell'APE risulta allegata al contratto di locazione dei beni in oggetto (*all. 11*).

**Beni 2, 3, 4**  non censiti al catasto energetico.

**2.5 Certificazioni di conformità degli impianti:**

Nel corso della visura atti effettuata dallo scrivente presso l'Ufficio tecnico del Comune di Novara si è rilevato certificato di conformità relativo all'impianto elettrico del capannone, allegato al certificato di abitabilità del 15.01.1997 (*all. 22*). [Per approfondimenti si rimanda al paragrafo 3.2 della relazione di stima].

---

### 3 - STATO OCCUPATIVO

---

**3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo presso gli immobili è avvenuto in data 24.03.2023; parte del capannone e gli uffici ai piani terra e primo risultavano occupati da società terze, in forza di contratti di locazione ad uso commerciale, come meglio esplicitati al successivo paragrafo 3.2 della relazione di stima (*allegati 10 e 11*). L'appartamento al piano primo risultava occupato senza titolo dalla Sig.ra OMISSIS.

### 3.2 Esistenza contratti di locazione

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 76, sub.8**).

Lo scrivente ha rilevato presenza di:

- **contratto di locazione ad uso commerciale** in capo alla Soc. OMISSIS (precedente denominazione della Soc. OMISSIS) a/F della Soc. OMISSIS stipulato in data 1.04.2020 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Novara in data 3.02.2022 al n. 764 Serie 3T con validità dall' 1.04.2020 al 31.03.2026.

**N.B.:** Si precisa che la locazione riguarda una parte del Sub. 8 e nello specifico le porzioni destinate ad ufficio ai piani terra e primo; restano parti di uso comune il locale sottotetto con terrazzo al piano secondo.

(all. 10 - Contratto di locazione n. 764 dell'1.04.2020 e registrazione)

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 76, sub.8**).

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (**mapp. 76, sub.9**)

**Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (**mapp. 76, sub.7**)

Lo scrivente ha rilevato presenza di:

- **contratto di locazione ad uso commerciale** in capo alla Soc. OMISSIS in liquidazione (precedente denominazione della Soc. OMISSIS) a/F della Soc. OMISSIS, stipulato in data 1.12.2021 e registrato presso l'Ufficio Territoriale di Novara in data 25.01.2022 al n. 478 Serie 3T con validità dall'1.12.2021 al 30.11.2027.

(all. 11 - Contratto di locazione n. 478 dell'1.12.2021, registrazione e APE Subb.7, 8 e 9)

---

## 4 - PROVENIENZA

Dalla certificazione notarile ricevuta dal curatore fallimentare, a firma del Dott. OMISSIS, Notaio in Milano del 9.05.2023 (all. 12) e dal titolo di provenienza (all. 13), risulta quanto segue:

### 4.1 Attuali proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS

(precedente denominazione della Soc. OMISSIS)

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data 21.05.2002 nn. 83945/29736 di repertorio, registrato a Novara il 30.05.2002 al n. 2488 Serie 1V e trascritto a Novara il 29.05.2002 ai nn. 9400/6539 a carico di OMISSIS

**N.B.:** Con l'atto sopra indicato la OMISSIS s.r.l. acquistava tutto il compendio sito in Novara oggetto della presente procedura fallimentare. Relativamente alle porzioni di terreno acquistate con l'atto in oggetto si precisa, come anche segnalato nella certificazione notarile, che il mappale 312 del foglio 112 è stato successivamente soppresso e riunito alla particella 79 del foglio 112 (**Bene 4**)

Nella certificazione notarile (all. 12) si precisa che:

- con verbale di assemblea del 20.01.2020 rep. n. 286148 a rogito del Notaio OMISSIS, la società "OMISSIS" trasferì la propria sede da Novara a Milano (MI) mutando altresì la denominazione sociale in OMISSIS;
- con successivo verbale di assemblea dell'1.02.2022 rep. n. 6943/5595 a rogito del Notaio OMISSIS, la società "OMISSIS" assunse l'attuale denominazione sociale "OMISSIS".

Si osserva inoltre che "La nota di trascrizione dell'atto in data 21 maggio 2002 repertorio n. 83945/29736 a rogito dottor OMISSIS, notaio in Novara, riporta come acquisto a favore della società OMISSIS IN LIQUIDAZIONE (allora "OMISSIS") anche la particella 110 del foglio 112 del Catasto Terreni (ente urbano di are 00 ca 34) e che all'epoca era già esistente anche al Catasto Fabbricati la medesima particella 110 al foglio 112 in base a TIPO MAPPALE del 10/02/1993 in atti dal 11/02/1993 8110/93 (n.332.1/1993)".

In merito, come già precisato nella medesima certificazione notarile, l'immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 112, mapp.10 risulta probabilmente essere una duplicazione dell'immobile censito al Catasto Fabbricati al fg. 112, mapp. 76, sub 7 (Bene 3 della presente relazione di stima)

(all. 13 - Atto Notaio OMISSIS del 21.05.2002)

## 4.2 Precedenti proprietari

Proprietà per 1/1 di OMISSIS (successivamente denominata OMISSIS) dall'1.06.1993 al 29.05.2002

In forza di atto a rogito del Notaio OMISSIS in data in data 1.06.1993 nn. 59715/17678 di repertorio, registrato a Novara il 18.06.1993 al n. 1886 e trascritto a Novara il 29.06.1993 ai nn. 6530/5035.

**N.B.:** Si precisa che la Soc. "OMISSIS" ha modificato la propria denominazione sociale in "OMISSIS" con deliberazione dell'assemblea straordinaria dei soci in data 30.07.1998 il cui verbale è stato ricevuto dal Notaio OMISSIS in data 30.07.1998 n. 66749/9246 di repertorio, registrato a Milano il 6.08.1998 al n. 031254.

## 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile ricevuta dal curatore fallimentare, a firma del Dott. OMISSIS, Notaio in Milano del 9.05.2023 (all. 12) e dal titolo di provenienza (all. 13), risulta quanto segue:

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

- 5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non rilevate.
- 5.1.2 Misure Penali: non rilevate.
- 5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite: non rilevate.
- 5.1.4 Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:

**Servitù di elettrodotto trascritta in data 28.07.1989 ai nn. 9493/6879 a favore di OMISSIS e a carico di OMISSIS.**

Descrizione del bene tratta dalla nota di trascrizione:

Novara - codice F952 - Cat. T- Foglio 112 - Part. 79 - Nat. T- M. Quadri 20.

Nel quadro "D" della suddetta nota è riportato quanto segue:

“È costituita a favore dell'OMISSIS e suoi successori la servitù di elettrodotto per cabina elettrica sul terreno di proprietà del signor OMISSIS sito in Novara, Via P. Generali, di cui al quadro B, e precisamente sulla porzione dell'area di mq. 20 circa sita nell'angolo nord-est della proprietà ed in fregio la via Generali, il signor OMISSIS si dichiara pienamente edotto avendone presa esatta conoscenza e quale risulta dallo stralcio planimetrico allegato all'atto. Sulla detta area l'OMISSIS potrà impiantare, mantenere ed esercire una cabina elettrica in muratura ad un piano fuori terra per la trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica con l'accesso diretto dalla Via P. Generali. L'OMISSIS avrà diritto di sporto di gronda e stillicidio sul contiguo fondo di proprietà del signor OMISSIS e potrà aprire finestrelle di aerazione a qualunque altezza dal suolo”.

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

- **Iscrizioni:** non rilevate.
- **Pignoramenti:** non rilevati.
- **Altre trascrizioni:**

**Sentenza di apertura liquidazione giudiziale trascritta in data 7.02.2023 ai nn. 1771/1325 a favore di “Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di OMISSIS in liquidazione” ed a carico di OMISSIS in liquidazione.**

---

## 6 - CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non è presente amministratore per il complesso edilizio in oggetto.

---

## 7- VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

### 7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

Il sottoscritto ha richiesto visura del fascicolo edilizio tramite procedura telematica in data 8.03.2023 – P.G. 29564/2023 e ha effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara in data 24.03.2023.

Si indica di seguito quanto rilevato nel corso della visura:

- **Licenza Edilizia n. 190 del 27.02.1964 - Prot. n. 38728**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di istanza presentata in data 28.08.1963, il Comune di Novara rilasciava la Licenza Edilizia in oggetto per *“costruzione laboratorio artigianale con annesso edificio di tre piani f.t. dei quali due da realizzarsi prima, composta da locali ad uso ufficio, 4 vani di abitazione oltre a scala, servizi disimpegno”*.

*(all. 14 - Licenza Edilizia n. 190 del 27.02.1964 ed elaborati grafici)*

- **Licenza Edilizia in variante n. 46 dell'11.01.1966 - Prot. n. 5685**

Intestazione: OMISSIS

Richiesta di Licenza Edilizia presentata per opere in variante alla L.E. n. 190 del 27.2.1964 consistenti in "1) per il Capannone: esecuzione in ferro anziché in cemento – tamponamento in blocchi anziché in mattoni a vista; 2) Par la casa: abitazione custode al P.T. al posto dei servizi. Spostamento scala".

**N.B.:** si segnala che nel fascicolo edilizio visionato presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara non è stato rilevato il rilascio della licenza edilizia sopra indicata; era presente richiesta di rilascio della variante ed elaborato grafico del solo piano interrato. Si precisa tuttavia che la successiva autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.03.1966 riguarda entrambe le L.E. n. 190 e 46.

(all. 15 - Licenza Edilizia in variante n. 46 dell'11.01.1966 ed elaborati grafici)

Vista la domanda presentata in data 23.12.1964 dal Sig. OMISSIS, il Comune di Novara in data 15.03.1966 rilasciava autorizzazione di abitabilità con prot. n. 58129/64, relativamente alle opere realizzate in forza delle Licenze Edilizie n. 190 del 27.02.1964 e n. 46 dell'11.01.1966.

(all. 16 - Autorizzazione di abitabilità del 15.03.1966)

- **Licenza Edilizia del 20.09.1967 - Prot. n. 17687**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di istanza presentata in data 10.04.1967, il Comune di Novara rilasciava la Licenza Edilizia in oggetto per la "costruzione di un capannone ad uso magazzino e di autorimessa".

(all. 17 - Licenza Edilizia del 20.09.1967 - Prot. n. 17687)

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 4028 del 31.05.1991**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di istanza presentata in data 2.11.1987 il Comune di Novara rilasciava la Concessione Edilizia in sanatoria per opere in ampliamento consistenti in "formazione dei n. 4 locali uso deposito dell'attività artigiana di fonderia al piano terra con struttura mista in ferro e laterizio e copertura in fibrocemento":

(all. 18 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 4028 del 31.05.1991 ed elaborati grafici)

- **Autorizzazione Edilizia n. 3315 del 22.10.1992**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di istanza presentata il 16.09.1992 si autorizzavano "lavori relativi alla sostituzione delle lastre in eternit con nuove lastre tipo "ISOLPAC", nell'immobile sito in Via P. Generali, n° 68. Devono rimanere inalterate la sagoma e le pendenze del tetto":

(all. 19 - Autorizzazione Edilizia n. 3315 del 22.10.1992)

- **Concessione Edilizia n. 3606 del 20.06.1994**

Intestazione: OMISSIS

A seguito di istanza presentata il 5.08.1993 il Comune di Novara rilasciava la Concessione Edilizia in oggetto per *“sistemare e ampliare il capannone esistente mediante costruzione e demolizione di tramezzature interne, modifica e chiusura di aperture esterne, tamponamento di porticato al p.t.; demolizione di balconata al piano 1°; costruzione di scala interna, modifica dei prospetti mediante posa di pannellatura esterna sui lati Nord ed Est; sostituzione copertura tettoia, demolizione di tratto di recinzione, rifacimento del rimanente tratto di recinzione con modifica di accesso in Via P. Generali. N° 68”*.

(all. 20 - Concessione Edilizia n. 3606 del 20.06.1994)

- **Concessione Edilizia dell'8.11.1995 – Prot. n. 3068/4667**

Intestazione: OMISSIS

A seguito delle istanze presentata in data 20.07.1994 e 5.11.1994, il Comune di Novara rilasciava la Concessione Edilizia in variante alla C.E. n. 3606 per *“costruire una tetteria aperta in struttura metallica; demolizione di fabbricato ad uso autorimesse, modifica murature interne ed aperture esterne, realizzazione pensilina a protezione dell'ingresso uffici, realizzazione recinzione in tubi di acciaio anziché in muratura”*

(all. 21 - Concessione Edilizia dell'8.11.1995 – Prot. n. 3068/4667 ed elaborati grafici)

Vista la domanda presentata in data 28.12.1995 dalla Soc. OMISSIS, il Comune di Novara in data 15.01.1997 rilasciava certificato di abitabilità n. 1541 prot. n. 7005, relativamente alle opere realizzate in forza delle Concessioni Edilizie n. 3606 del 20.06.1994 e n. 3068/4667 dell'8.11.1995.

Al Certificato di agibilità in oggetto risulta allegata:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciato in data 21.02.1995.

(all. 22 - Certificato di abitabilità del 15.01.1997 e Certificato di conformità dell'impianto elettrico)

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 1996.0 del 24.12.1997**

Intestazione: OMISSIS

A seguito della domanda presentata in data 29.03.1995, il Comune di Novara rilasciava la Concessione Edilizia in sanatoria per *“realizzazione di un volume al piano secondo adibito ad ufficio”*. Nella relazione tecnica allegata alla richiesta di condono si precisa che il volume edilizio realizzato ha superficie utile pari a 50 mq e che *“la costruzione abusiva oggetto della presente richiesta di nulla osta, è composta da un unico locale con annesso servizio igienico con un'altezza media di m 2,70, realizzato rialzando il preesistente locale sottotetto”*.

Nella relazione si segnala inoltre che *“l'immobile in oggetto risulta incluso all'interno dell'area vincolata ai sensi della L. 1437/39 “Località Bicocca e valle dell'Arbogna” come definita dal D.G.R. DEL 09/03/92”*. In successiva comunicazione inoltrata al Comune di Novara ed allegata al fascicolo edilizio della P.E. in sanatoria si precisa altresì che *“in merito all'ottenimento del nulla*

*osta dell'autorità preposta al vincolo ex L. 1437/39, la Regione Piemonte – Settore Beni Ambientali e Paesistici ha autorizzato gli interventi in oggetto con D.G.R. n. 121-19535 del 26/05/1997 trasmessa con lettera prot. 11173/97 (2805/97) del 17 giugno 1997”*

Per le opere sopra dichiarate il Comune di Novara in data 24.12.1997 rilasciava certificato di abitabilità a seguito di sanatoria.

*(all. 23 - Concessione Edilizia in sanatoria del 24.12.1997, elaborati grafici e Certificato di abitabilità del 24.12.1997)*

- **DIA n. 40544 del 28.05.2010**

Intestazione: OMISSIS

A seguito della domanda presentata in data 29.03.1994, il Comune di Novara rilasciava la Concessione Edilizia in sanatoria per *“posizionamento di pannelli fotovoltaici in aderenza alla copertura esistente del capannone di proprietà”*.

Alla DIA in oggetto risulta allegato parere favorevole espresso dalla commissione locale del paesaggio con seduta del 2.07.2010 rispetto al progetto presenta ed all'istanza presentata con prot. n. 40554 del 28.05.2010.

*(all. 24 - DIA n. 40544 del 28.05.2010 ed elaborate grafici)*

## 7.2 Certificato di Destinazione Urbanistica

In data 15.03.2023, lo scrivente ha inoltrato, tramite procedura telematica, richiesta di **Certificato di Destinazione Urbanistica** - Prot. n. 32089 del 15.03.2023 e successiva integrazione prot. n. 32337 in pari data.

Si riporta di seguito quanto indicato nel CDU relativamente ai mappali 79 e 110 del foglio 112 (**Beni 4 e 5**):

Secondo il PRG vigente del Comune di Novara, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 51-8996 in data 16 giugno 2008 e sue successive modifiche e integrazioni, le aree in oggetto sono classificate come segue:

- fg. 112 mappale 79/parte e 110

Tessuto Urbano esistente 2 (I.F. 2 mc/mq), in aree soggette a SUE7

*“...i mappali 79/parte e 110 ricadono nella classe geologica di idoneità alla edificazione 2b, di cui l'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione”*

- fg. 112 mappale 79/parte

(riferito a piccola fascia a Nord del mappale 79 posta in aderenza all'adiacente mappale 90)

Attrezzature militari, forze dell'ordine e della sicurezza: usi specifici di progetto - Carabinieri, Polizia Stradale, Guardia di Finanza.

*“...il mappale 79/parte ricade nella classe geologica di idoneità alla edificazione 1, di cui l'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione...”*

*“Per quanto riguarda eventuali destinazioni d'uso per attività commerciali occorre riferirsi alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 28 ottobre 2010 “Approvazione criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio del commercio al dettaglio su aree private”, come modificata ed integrata con deliberazione di C.C. n. 27 del 30 maggio 2013 e deliberazione di C.C. n. 108 del 15 dicembre 2014”.*

Le aree ricadono nel perimetro del "Parco della Battaglia".

*"Le aree sono interessate dal seguente Vincolo Paesaggistico: località soggette a tutela ai sensi della legge 29 giugno 1939 n. 1497 – Località Bicocca e Valle dell'Arbogna – D.G.R. 135-13400 del 09.03.1992 - Art. 136, c. 1, lett. c) e d) del D.lgs 42/2004 e smi.*

*Nello specifico secondo i seguenti Piani Paesaggistici, le aree sono classificate come:*

**Piano Territoriale Regionale Ovest Ticino** (PTROT – approvazione D.C.R. n. 417 – 11196 del 3.07.1997). Area interessata dalla scheda E2 "Parco della Battaglia" che rimanda ad uno specifico strumento di pianificazione (è oggi vigente il PPTNV).

**Piano Territoriale Provinciale** (PTP – approvazione D.C.R. n. 383 – 28587 del 5.10.2004). Ambiti di competenza regionale (PTR Ovest Ticino) art. 2.5; Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale art. 2.6.

**Piano Paesistico Terrazzo Novara – Vespolate** (PPTNV – approvazione D.C.P. n. 21 del 20.04.2009). Parco della battaglia art. 19.

**Piano Paesaggistico Regionale** (PPR – approvazione D.C.R. n. 233 – 35836 del 3.10.2017. Aree di elevato interesse agronomico (art. 20); Aree rurali di pianura o collina (art. 40) m.i.10.

(all. 25 - C.D.U. fg. 112, mappali 79 e 110)

### 7.3 Conformità edilizia

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 76, sub.8**).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'8.11.1995. Le modifiche riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra oltre alla presenza di nuove aperture sui fronti esterni del fabbricato non segnalate negli elaborati grafici rilevati e diversa destinazione da deposito a ufficio del deposito in aderenza al lato sud del fabbricato, come meglio esemplificato nelle seguenti fig. 3 e 4.

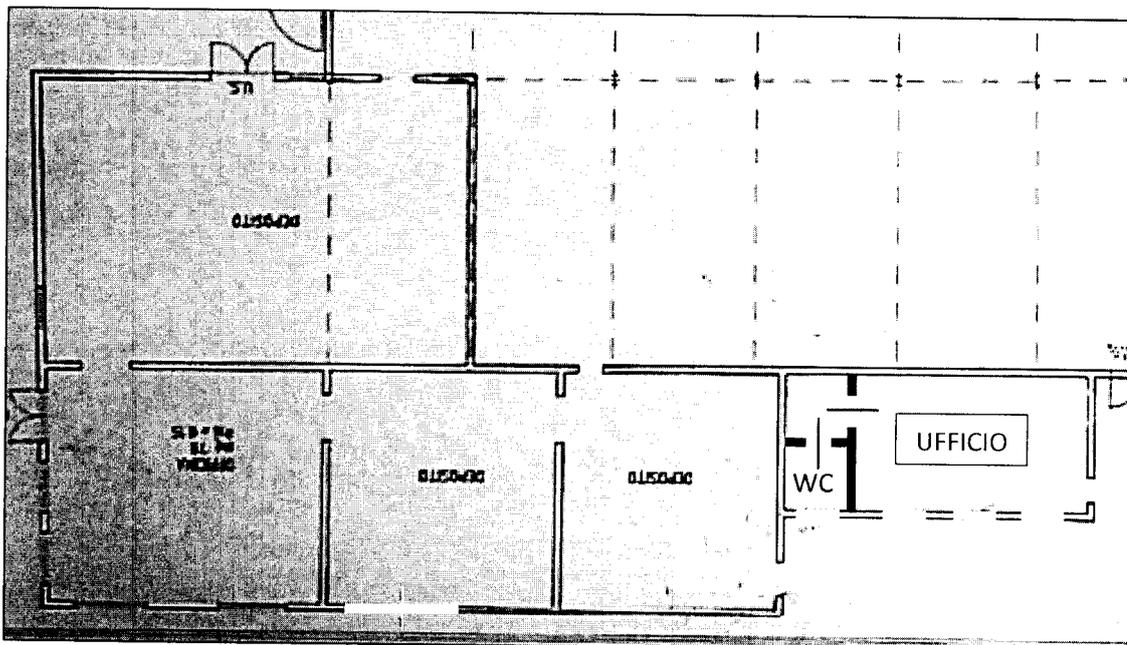


Fig. 3 – Estratto planimetria C.E. 8.11.1995 – P.T. capannone (porzione destinata a depositi)  
Modifiche rilevate alla data del sopralluogo del 24.03.2023

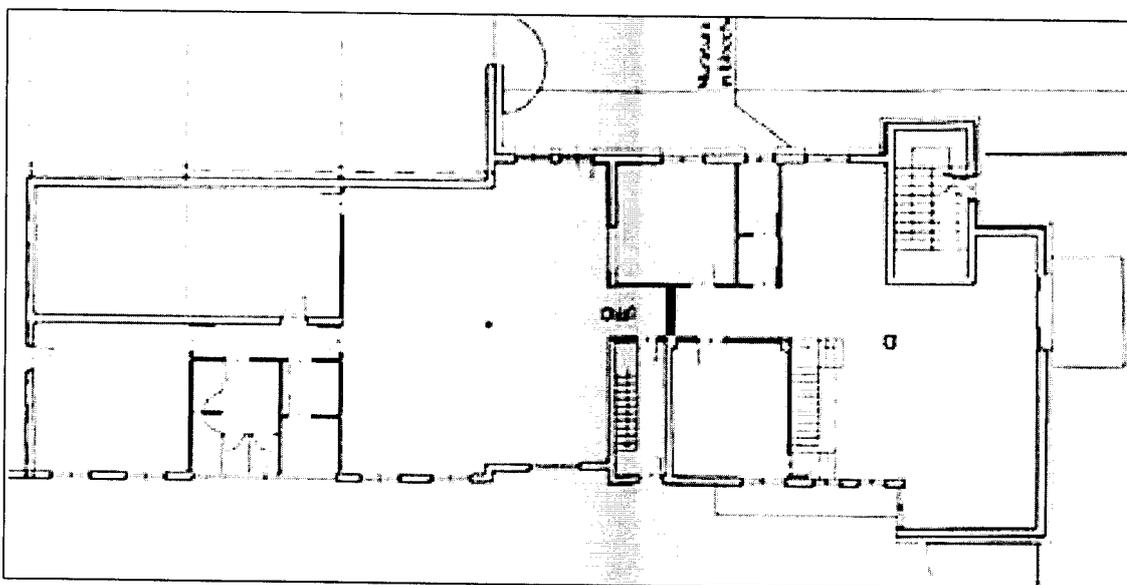


Fig. 4 – Estratto planimetria C.E. 8.11.1995 – P.T. capannone (porzione uffici)  
Modifiche rilevate alla data del sopralluogo del 24.03.2023

In merito al piano 1° del Sub. 8 destinato ad ufficio / esposizione si precisa che alla data del sopralluogo il medesimo risultava sostanzialmente **conforme** a quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla C.E. dell'8.11.1995.

Il piano 2° del fabbricato risultava sostanzialmente **conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria del 24.12.1997.

Relativamente al piano interrato del fabbricato lo scrivente ha rilevato alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 46 dell'11.01.1966. Le modifiche riguardano una diversa distribuzione

degli spazi interni, come meglio esemplificato nelle seguenti fig. 5 e 6.

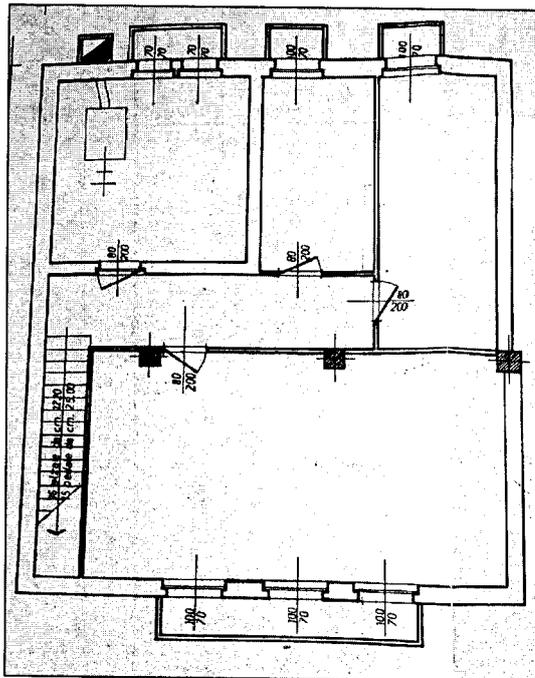


Fig. 5 - Estratto planimetria L.E. 11.01.1966 P.S1

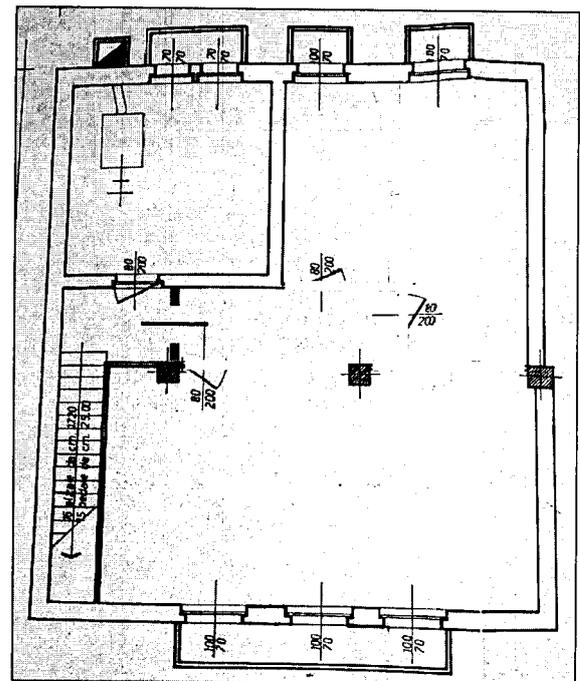


Fig. 6 - Stato rilevato al sopralluogo del 24.03.2023

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

**Presentazione di pratica edilizia in sanatoria (SCIA in Sanatoria)** a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in Euro 2.500,00 oltre Iva e oneri di legge e spese circa a cui dovrà essere aggiunta la sanzione non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio, fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Per la realizzazione di opere in assenza di autorizzazione paesaggistica (modifiche esterne - apertura di nuove finestre segnalate) l'importo della sanzione pecuniaria è determinata, tramite perizia di stima, calcolando "il maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione" (art. 167 comma 5 D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 aggiornato - Codice dei beni culturali e del paesaggio - articolo in vigore dal 24.04.2004); allo stato la sanzione non è determinabile.

**Costo e oneri totali stimabili: Euro 5.000,00 circa (importo presunto).**

(importo calcolato sulla media della sanzione amministrativa relativa alla difformità dal titolo abilitativo sommato all'onorario del tecnico - sono escluse le sanzioni per assenza e/o difformità dell'autorizzazione paesaggistica e gli eventuali oneri richiesti dall'amministrazione comunale che possono essere determinati solo successivamente alla presentazione delle sanatorie e la redazione della relativa pratica presentata da un tecnico incaricato con relativo incarico professionale).

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (mapp. 76, sub.9)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. dell'8.11.1995. Le modifiche riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni, come meglio esemplificato nelle seguenti fig. 7 e 8.

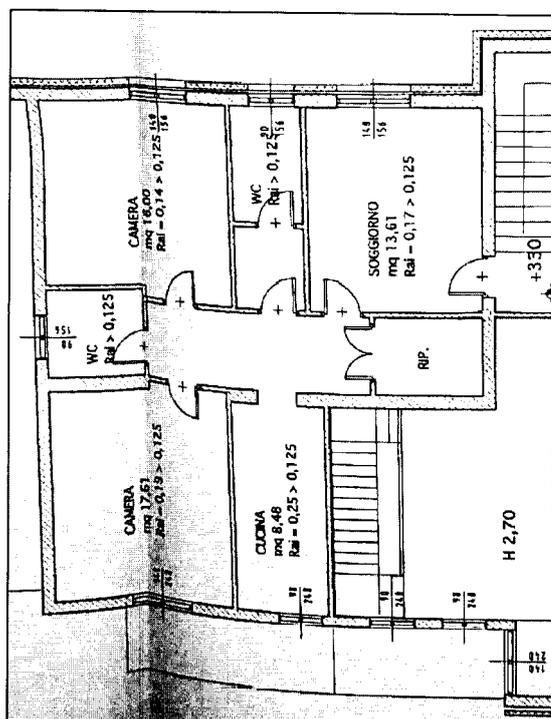


Fig. 7 - Estratto planimetria C.E. 8.11.1995 P.1°

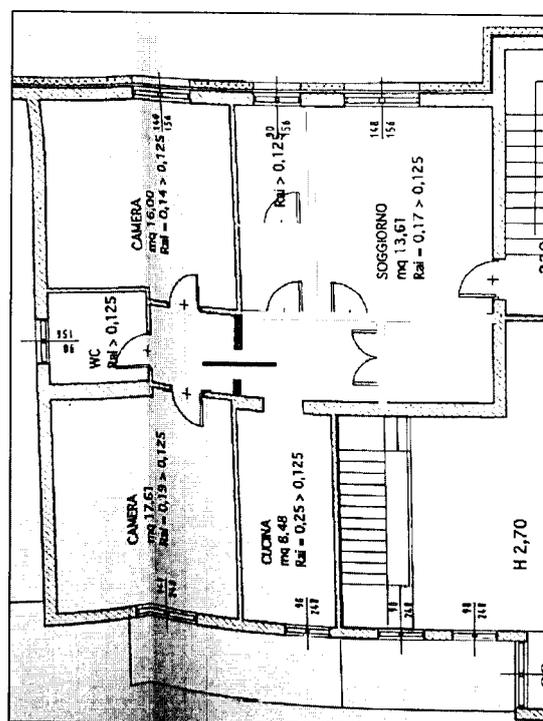


Fig. 8 - Stato rilevato al sopralluogo del 24.03.2023

Le difformità rilevate sono **Regolarizzabili mediante**

**Presentazione di pratica edilizia in sanatoria** a firma di tecnico abilitato, il cui costo si stima in Euro 1.500,00 circa a cui dovrà essere aggiunta la sanzione pari ad Euro 1.000,00 fatte salve diverse e future disposizioni degli organi competenti e dei preposti uffici del Comune.

Costo e oneri totali stimati: **Euro 2.500,00 circa.**

**Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (mapp. 76, sub.7)

Lo scrivente segnala che, nel corso del sopralluogo, la cabina elettrica è stata visionata solo dall'esterno.

Premette inoltre che nel fascicolo edilizio non ha rilevato alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione della medesima cabina ma ne ha rilevato l'indicazione, come ingombro, nelle planimetrie allegata alla C.E. dell'8.11.1995.

Alla data del sopralluogo il bene risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nelle planimetrie allegata alla C.E. dell'8.11.1995.

#### 7.4 Conformità catastale

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (**mapp. 76, sub.8**).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 10.06.1995.

Le modifiche rilevate possono essere sinteticamente descritte come segue:

- **Capannone e uffici al piano terra:** diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione delle aperture sui fronti esterni del fabbricato, diversa definizione del confine di proprietà rivolto verso Via Pietro Generali.

Per una corretta rappresentazione del piano terra si rimanda agli elaborati grafici allegati alla C.E. 8.11.1995, fatte salve le modifiche già segnalate al precedente paragrafo 7.3 della relazione di stima e meglio rappresentate alle fig. 3 e 4.

- **Ufficio al piano 1°:** diversa distribuzione degli spazi interni, diversa realizzazione delle aperture sui fronti esterni del fabbricato e nel vano scala comune, mancata rappresentazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e primo.

Per una corretta rappresentazione del piano terra si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. 8.11.1995.

- **Ufficio al piano 2°:** diversa realizzazione delle aperture sui fronti esterni del fabbricato e nel vano scala comune.

Per una corretta rappresentazione del piano terra si rimanda a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla C.E. in sanatoria del 24.12.1997.

- **Magazzino e C.T. al piano interrato:** diversa distribuzione degli spazi interni, mancata rappresentazione delle bocche di lupo, mancata realizzazione della scala esterna d'accesso al piano interrato.

Per una corretta rappresentazione del piano interrato si rimanda a quanto segnalato al precedente paragrafo 7.3 della relazione di stima e meglio rappresentato alle fig. 5 e 6.

**Le difformità catastali riscontrate sono regolarizzabili mediante DOCFA per diversa distribuzione interna.**

Presentazione DOCFA + diritti catastali: **Euro 1.500,00**

**Bene 2** - Appartamento posto al piano primo (2°f.t.) (**mapp. 76, sub.9**)

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 10.06.1995. Le modifiche riguardano prevalentemente una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per una corretta rappresentazione del bene si rimanda a quanto segnalato al precedente paragrafo 7.3 della relazione di stima e meglio rappresentato alle fig. 7 e 8.

**Le difformità catastali riscontrate sono regolarizzabili mediante DOCFA per diversa distribuzione interna.**

Presentazione DOCFA + diritti catastali: **Euro 750,00**

**Bene 3** - Cabina elettrica in corpo di fabbrica isolato (mapp. 76, sub.7)

Alla data del sopralluogo il bene risultava sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale presentata in data 26.05.1993.

## 8 - CONSISTENZA

### 8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

**Bene 1** - Capannone al piano terra con uffici ai piani terra, 1° e 2° oltre a magazzino e centrale termica al piano interrato (mapp. 76, sub.8).

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Capannone P.T. con depositi e uffici	mq.	2462,06	100%	2.462,06
Tettoie	mq.	254,44	30%	76,33
Ufficio P.1°	mq.	53,08	100%	53,08
Balcone P.1°	mq.	5,85	30%	1,76
Ufficio P.2°	mq.	61,82	100%	61,82
Terrazzo P.2° (fino a 25 mq)	mq.	25,00	30%	7,50
Terrazzo P.2° (quota eccedente i 25 mq)	mq.	69,46	10%	6,95
Deposito e C.T. al p.S1	mq.	85,85	50%	42,93
		<b>3017,56</b>		<b>2.712,42</b>
		mq. lordi		mq. commerciali



## 9-- STIMA

### 9.1 Criterio di stima

La valutazione del bene viene eseguita a "corpo" considerando la superficie commerciale lorda rilevata dall'analisi della planimetria catastale e dei rilievi eseguiti in loco; in tal superficie si intendono compresi i muri esterni in tutto il loro spessore e i muri confinanti con altra proprietà considerati alla mezzaria. Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

A tal fine sono state effettuate indagini e analisi del mercato immobiliare consultando banche dati degli osservatori del mercato immobiliare quali "Real Value" (Scenari Immobiliari – Istituto Indipendente di Studi e Ricerche) e OMI (Agenzia delle entrate); sono state inoltre effettuate indagini di mercato locale attraverso la consultazione di inserzioni pubblicate da agenzie immobiliari sul web.

Infine, si è tenuto conto delle condizioni, delle analisi e previsioni del mercato immobiliare pubblicate e/o divulgate da Osservatori del mercato immobiliare, società ed enti del settore.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 9.2 Fonti di informazione

- **AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare)  
- 2° semestre 2022 – Comune di Novara – Periferica/PARTE SUD  
QUARTIERE RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA E  
TORRION QUARTARA - Codice zona: D8 – Microzona 8

Quotazioni di capannoni tipici di stato normale:

valore di compravendita da € 260,00/mq. a € 370,00/mq;

valore di locazione da € 1,5/mq x mese. a € 2,2/mq x mese.

Quotazioni di abitazioni di tipo economico di stato normale:

valore di compravendita da € 650,00/mq. a € 970,00/mq;

valore di locazione da € 2,6/mq x mese. a € 3,9/mq x mese.

- **REAL VALUE** anno 2022 – Comune di Novara – Microzona: PORTA MORTARA - BICOCCA - S. PAOLO

**Immobili industriali**

Valore Mercato (Euro/mq): prezzo min. 440,00 / prezzo max. 800,00

- Altre fonti di informazione: **Inserzioni pubblicate sul web:**
  - Veveri (NO), Strada privata Russi – Fabbricato ad uso industriale composto da uffici, magazzini, cabina elettrica, unità residenziale e area pertinenziale – Stato di conservazione mediocre – Sup. Commerciale dichiarata mq 6.000 circa - € 1.200.000,00;
  - Novara, Via Fauser – Capannone artigianale + palazzina su tre livelli da ristrutturare e area pertinenziale – Stato di conservazione mediocre – Sup. Commerciale stimata da descrizione mq 4.340 - € 1.100,00;
  - Novara, Via Fauser – Capannone artigianale con uffici, spogliatoi e area pertinenziale in parte locato – Stato di conservazione sufficiente – Sup. complessiva dichiarata mq. 4.200 - Superficie locata dichiarata mq. 1.800,00, superficie non locata dichiarata mq. 2.400 - € 1.600,00;
  - Novara, Via Fauser – Capannone artigianale con uffici – Stato di conservazione sufficiente – Sup. dichiarata mq. 840 - € 340,00;

**9.3 Valutazione LOTTO 1 - BENI IN NOVARA**

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Bene 1 - Capannone, uffici e pianto interato	D/1	2.712,42	€ 350,00	€ 949.347,00
Bene 2 - Appartamento al piano 2°	A/3	90,00	€ 650,00	€ 58.500,00
Bene 4 - Terreno mapp. 79	Ente Urbano	449,95	€ 350,00	€ 157.482,50
		3.252,37		<b>€ 1.165.329,50</b>

#### 9.4 Adeguamenti della stima

• VALORE LOTTO 1 - BENI IN NOVARA	€ 1.165.329,50
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 58.266,48
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente - indicative:	-€ 9.750,00
• Debiti condominiali ultimi due esercizi	€ 0,00
<b>Prezzo base d'asta del LOTTO al netto delle decurtazioni LIBERO</b>	<b>€ 1.097.313,03</b>
<b><u>Prezzo base d'asta LOTTO al netto delle decurtazioni OCCUPATO</u></b>	<b>€ 877.850,42</b>

**N.B.:** prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

---

#### 10 - GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

---

Omesso in quanto l'immobile è interamente oggetto di liquidazione giudiziale.

---

#### CRITICITA' DA SEGNALARE

---

Nulla da segnalare.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Milano, 16 maggio 2023

l'Esperto Nominato  
arch. Diego Emilio Fiore

## **ALLEGATI**

### ALLEGATO Fotografie -BENI IN NOVARA

- all. 01 - Visura storica per subalterno (mapp.76, sub.8)
- all. 02 - Planimetria catastale (mapp.76, sub.8);
- all. 03 - Estratto di mappa;
- all. 04 - Visura storica per subalterno (mapp.76, sub.9);
- all. 05 - Planimetria catastale (mapp.76, sub.9);
- all. 06 - Visura storica per subalterno (mapp.76, sub.7);
- all. 07 - Planimetria catastale (mapp.76, sub.7);
- all. 08 - Visura storica terreni (fg.112, mapp.79);
- 
- all. 10 - Contratto di locazione n. 764 dell'1.04.2020 e registrazione;
- all. 11 - Contratto di locazione n. 478 dell'1.12.2021, registrazione e APE Subb. 8 e 9;
- all. 12 - Certificazione notarile;
- all. 13 - Atto Notaio OMISSIS del 21.05.2002;
- all. 14 - Licenza Edilizia n. 190 del 27.02.1964 ed elaborati grafici;
- all. 15 - Licenza Edilizia in variante n. 46 dell'11.01.1966 ed elaborati grafici;
- all. 16 - Autorizzazione di abitabilità del 15.03.1966;
- all. 17 - Licenza Edilizia del 20.09.1967 - Prot. n. 17687;
- all. 18 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 4028 del 31.05.1991 ed elaborati grafici;
- all. 19 - Autorizzazione Edilizia n. 3315 del 22.10.1992;
- all. 20 - Concessione Edilizia n. 3606 del 20.06.1994;
- all. 21 - Concessione Edilizia dell'8.11.1995 – Prot. n. 3068/4667 ed elaborati grafici;
- all. 22 - Certificato di abitabilità del 15.01.1997 e Certificato di conformità dell'impianto elettrico;
- all. 23 - Concessione Edilizia in sanatoria del 24.12.1997, elaborati grafici e Certificato di abitabilità del 24.12.1997;
- all. 24 - DIA n. 40544 del 28.05.2010 ed elaborate grafici;
- all. 25 - C.D.U. fg. 112, mappali 79 e 110.