



Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Andrea Salvadori Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: Andrea Salvadori Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

PROCEDURE CONCURSUALI 181/2025

DEBITORE:

D.F. srl

GIUDICE:

Dr. Luca Giani

CUSTODE:

Dr. Fulvio Pizzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/10/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

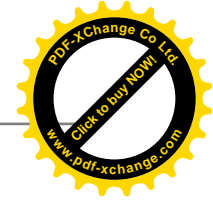
CF:SLVND74E18E801N

con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI) via Verdi 23

telefono: 3339121170

email: salvadori.andrea@libero.it

PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu



LOTTO 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.809,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.040.782,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 830.000,00

Data di conclusione della relazione:

17/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da EMIT srl con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 29/12/2022, con scadenza il 21/12/2032 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 24.000 €/anno + iva.

ai

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'interno dell'area cortilizia del fabbricato urbano identificato al foglio 3 mappale 109 sub 1, è presente una cabina elettrica dell'ente gestore dell'Energia Nazionale, realizzata con regolare pratica edilizia citando una servitù di elettrodotto non rinvenuta però negli atti

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/07/2019 a firma di AUTERI FABIO ai nn. 58875/28491 di repertorio, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A., contro D.F. S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 2.000.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Nota di iscrizione Registro generale n. 9948 Registro particolare n. 1370 del 05/07/2019

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 31/03/2025 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 236/2025 di repertorio, trascritta il 17/10/2025 a Novara ai nn. 16441/12294, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE D.F. SRL, contro D.F. SRL

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1. ISCRIZIONE del 21/12/2005 - Registro Particolare 6592 Registro Generale 26712
Pubblico ufficiale AUTERI FABIO Repertorio 18446/6214 del 20/12/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1420 del 06/09/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2019.
Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 20/12/2010 - Registro Particolare 3932 Registro Generale 19585
Pubblico ufficiale AUTERI FABIO Repertorio 32491/13322 del 17/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 1369 del 29/08/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/07/2019.
Cancellazione totale eseguita in data 30/08/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. TRASCRIZIONE del 29/12/2011 - Registro Particolare 13631 Registro Generale 20686
Pubblico ufficiale AUTERI FABIO Repertorio 35151/14767 del 27/12/2011
ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 13/05/2019 - Registro Particolare 4748 Registro Generale 6557
Pubblico ufficiale AUTERI FABIO Repertorio 58396/28176 del 29/04/2019
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. ISCRIZIONE del 05/07/2019 - Registro Particolare 1370 Registro Generale 9948
Pubblico ufficiale AUTERI FABIO Repertorio 58875/28491 del 04/07/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Immobili attuali e precedenti
6. TRASCRIZIONE del 31/07/2020 - Registro Particolare 6694 Registro Generale 9370
Pubblico ufficiale AUTERI FABIO Repertorio 60964/29949 del 24/07/2020
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

D.F. srl per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 29/04/2019), con atto stipulato il 29/04/2019 a firma di FABIO AUTERI ai nn. 58396/28176 di repertorio, trascritto il 13/05/2019 a NOVARA ai nn. 4748/6557

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

D.F. - s.n. c. di [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione (dal 27/12/2011 fino al 28/04/2019), con atto stipulato il 27/12/2011 a firma di Fabio Auteri ai nn. 35151/14767 di repertorio, registrato il 27/12/2011 a Novara ai nn. 12824 serie 1T, trascritto il 29/12/2011 a NOVARA ai nn. 13631/20686

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **43/74** e successive varianti, intestata a cleat, per lavori di costruzione di un caèannone per deposito materiali ferrosi, rilasciata il 10/01/1974 con il n. 43/1974 di protocollo.

Licenza edilizia n. 13/74 per nuova costruzione ad uso uffici e con variazione della destinazione del capannone per deposito materiali ferrosi a stabilimento industriale con annessa lavorazione di lamiere e materiali ferrosi

Concessione edilizia N. **15/90**, intestata a Cleat, per lavori di modifiche uffici, rilasciata il 19/10/1990 con il n. 15/90 di protocollo

Concessione edilizia N. **14/91** e successive varianti, intestata a Cleat, per lavori di ampliamento superficie di vendita, rilasciata il 30/09/1991 con il n. 14/91 di protocollo.

C.e n. 11/92 del 27/07/1992 variante alla c.e. n. 14/91 del 30/09/1991 per modifiche interne e chiusura aperture con tavole

Concessione di costruzione N. **18/95**, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche al fabbricato, rilasciata il 05/02/1996 con il n. 18/95 di protocollo

Concessione edilizia N. **22/96** e successive varianti, intestata a claet, rilasciata il 20/05/1996 con il n. 22/96 di protocollo.

C.e. 26/97 del 06/10/1997 per variante alla 22/96 CLAET sas

Concessione edilizia N. **29/01**, intestata a [REDACTED], per lavori di ristrutturazione e sostituzione copertura, rilasciata il 18/12/2001 con il n. 26/01 pg 3830 di protocollo

Denuncia inizio attività N. **18/2007**, intestata a [REDACTED], per lavori di modifiche piano primo e installazione ascensore, presentata il 21/11/2007 con il n. PG 5298 di protocollo

Permesso di costruire N. **36/07**, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento locale accessorio, presentata il 30/11/2007 con il n. pg 5462 di protocollo, rilasciata il 07/12/2007 con il n. 36/07 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 20.10.1998,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 16 - ZONE DI TIPO "E" AD USI AGRICOLI

CAVE - PARCHI E RISERVE NATURALI – AGRITURISMO - CASCINE

Nelle aree destinate ad attività agricola è ammessa ai sensi e nei limiti dell'art. 25 L.R. n. 56/77 l'edificazione delle attrezzature e le infrastrutture relative: stalle, silos, serre, magazzini, depositi per macchine agricole; locali per la conservazione, la lavorazione, trasformazione e commercializzazione



La costruzione di edifici per il ricovero di animali potrà avvenire solo alla distanza minima di m. 200 dai confini delle zone residenziali o produttive; identica distanza va rispettata per la costruzione di silos e di altre strutture per attività agricole nocive o moleste.

- **CAVE:** l'apertura di cave per l'estrazione di materiale lapideo incoerente potrà avvenire solo entro l'alveo del fiume Sesia e sui terreni vincolati, previe tutte le prescritte autorizzazioni di legge. Sulle restanti parti del territorio è vietata l'apertura di nuove cave.
- **BASSI FABBRICATI:** è consentito a tutti i proprietari di edificare bassi fabbricati di dimensione massima di mq. 10 (vedi art. 20), ad esclusivo uso di ricovero attrezzi agricoli, rispettando l'indice di copertura e le distanze dalla strada e dai confini.
- **MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO:** è consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità, di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale di cui alla L.R. 12/10/78 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.
- **PARCHI E RISERVE NATURALI:** per le aree ricadenti all'interno del Parco Naturale delle Lame del Sesia si applicano le norme vincolistiche di cui all'art. 8 della L.R. n. 55/78 e del Piano di Assestamento forestale approvato con D.P.G.R. n. 10128 del 5/12/1984.
Sono inoltre vietate le trasformazioni del suolo, delle strutture e delle infrastrutture di servizio che possono compromettere gli equilibri ambientali.
Per le aree comprese all'interno della Riserva Naturale della Palude di Casalbeltrame si applicano le norme di cui all'art. 5 della L.R. 26/84.
- **AGRITURISMO:** nel rispetto delle leggi di settore, ai soggetti di cui all'art. 25-3° comma-L.R. n. 56/77 è consentito operare interventi di recupero di strutture preesistenti per svolgervi attività di agriturismo; nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 50/89.
- **CASCINE:** per gli edifici agricoli non più utilizzati è consentito il loro recupero e riutilizzo per attività compatibili con l'ambiente agricolo, quali stoccaggio di generi, materiali e prodotti derivati dall'attività agricola, agriturismo, attrezzature per lo svago e il tempo libero praticati anche da soggetti senza titolo per l'attività agricola. La procedura richiesta per queste attività è il "Permesso di Costruire" singolo previo pagamento degli oneri concessori; gli interventi edilizi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia di tipo A e B con un incremento di superficie utile lorda "Una Tantum" pari a 30 mq. per il miglioramento distributivo e igienico, nonché la sostituzione edilizia.

ZONA “E” (ART. 16)

INTERVENTI:

- elencati all'art. 16; in concessione singola;

INDICE DI COPERTURA:

- totale 1/3 mq/mq
- edifici per la conservazione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli: 1/6 mq/mq per un massimo comunque non superabile di mq. 500

DENSITÀ FONDIARIA:

- colture ortive: mc/mq 0,05
- colture legnose: mc/mq 0,03
- seminativo prato: mc/mq 0,02

TRASFERIMENTO DI CUBATURE:

- tra lotti della stessa azienda è consentito, anche se in Comuni diversi, fino alla concorrenza di mc. 1.500

DISTANZE:

- dai confini: minimo 5 m;
- dagli edifici: minimo 10 m;
- tra pareti di uno stesso edificio, di cui una finestrata: minimo 10 m;
- dal ciglio stradale: vedi art. 4 D.M. 1/4/68 n. 1404

ALTEZZA:

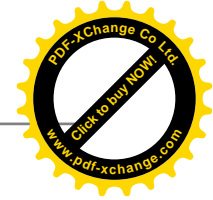
- costruzioni residenziali: m. 8,80 max
- costruzioni per attività agricola: m. 11,00 max

PARCHEGGIO PRIVATO:

- in caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ricostruzioni, ristrutturazioni di edifici residenziali:
1,5 mq ogni 5 mq di solaio lordo

ART. 14 - ZONE DI TIPO “D” DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI





Si precisa comunque che per ogni nuova attività lavorativa che intenda insediare nel territorio comunale, dovrà essere richiesta la preventiva autorizzazione all'insediamento che sarà determinata dal Comune previa deliberazione vincolante dalla Giunta Comunale; tale richiesta dovrà essere corredata da una relazione esplicativa circa il tipo di attività, il tipo di materie prime, il ciclo di lavorazione, i sistemi di depurazione eventuale e

l'eliminazione di qualsiasi tipo di inquinamento.

Gli elaborati relativi alle richieste di autorizzazione o concessione edilizia per nuovi insediamenti o modifiche totali e parziali di insediamenti esistenti, dovranno essere accompagnati da apposita relazione che illustri:

le caratteristiche dell'attività produttiva quali il tipo di produzione e il numero totale degli addetti previsti;

le caratteristiche degli impianti con riferimento alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico e di scarico delle acque, e le relative attrezzature antinquinamento.

D1) Aree di completamento e di riordino

In queste aree si prevede esclusivamente il completamento e il riordino degli insediamenti industriali con la dotazione di aree per attrezzature e servizi, della eventuale viabilità interna ed esterna e delle altre opere di urbanizzazione mancanti o carenti. Sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione interna, il risanamento conservativo, la ricostruzione e gli ampliamenti.

La ricostruzione è ammessa nel rispetto di tutti i parametri di zona.

Per gli insediamenti aventi superficie fondiaria inferiore a mq. 2.000, gli eventuali ampliamenti saranno ammessi anche oltre il limite del rapporto di copertura, ma una sola volta e nella misura del 30% dell'area coperta esistente, con il massimo di 200 mq, e nel rispetto dei limiti di distanze ed altezze.

Gli interventi sono possibili con concessione singola o previa formazione di S.U.E. esteso all'intera zona.

Gli interventi di ricostruzione e di ampliamento sono subordinati alla dotazione di aree per servizi nella misura minima del 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 L.R. n. 56/77.

L'area posta ad Ovest del territorio di San Nazzaro in prossimità del fiume Sesia è destinata esclusivamente ad attività di: estrazione di inerti, produzione di materiali bituminosi e di calcestruzzi che utilizzano tali inerti.

Le attività commerciali preesistenti presenti in zona D1 sono individuate graficamente con apposita simbologia; ad esse viene consentita la permanenza e la possibilità di effettuare gli interventi propri della zona D1 a condizione che sia garantito il rispetto dell'art. 21, 1° comma, punto 3 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Al momento della loro cessazione o del trasferimento, vi potranno subentrare solo attività di tipo produttivo.



ampliamento con l'area produttiva esistente dovrà essere ottenuta mediante uno o due ponticelli da costruirsi sulla Roggia Bolgora; uno dei due ponticelli sarà posizionato in prossimità della Via S. Nazzaro per accedere direttamente all'area parcheggi. Tale roggia non dovrà essere intubata e dovrà avere una fascia di rispetto di

larghezza almeno 10 mt. circa, come già indicato graficamente sulla Tav. 6/a del progetto di Variante specifica N. 1/98.

ART. 15 - SERVIZI SOCIALI ED IMPIANTI TECNICI IN COMPLESSI PRODUTTIVI

In ogni complesso produttivo esistente, la nuova costruzione o l'integrazione dei relativi servizi sociali come infermeria, mensa, spogliatoi, volumi tecnici saranno permesse, senza conteggiarle, nei limiti delle obiettive necessità dell'azienda, accertate dal Comune, fino al 10% della superficie coperta.

ART. 28 - FASCE E ZONE DI RISPETTO VERDE PRIVATO VINCOLATO IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI

Le fasce e zone di rispetto sul territorio del consorzio intercomunale sono previste e dimensionate ai sensi degli artt. 27 e 29 Legge Regionale 5/12/77 n. 56. La mancata indicazione cartografica non determina assenza di fascia o di zona di rispetto quando ne sia evidente la necessità o ne sia decretata in altro modo l'esistenza.

Le fasce di rispetto nei nastri ed incroci stradali, all'esterno delle zone che il P.R.G.I. destina agli insediamenti residenziali o produttivi, corrispondono a quelle prescritte dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e dal D.P.R. 495/92. Nelle aree di espansione la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade è disciplinato dal precedente art. 25.

Le zone di rispetto dei cimiteri hanno profondità di m. 150 dalla recinzione degli stessi; nei vertici dei cimiteri la zona è perimetrata con curva circolare di raggio m. 150. Eventuali motivate riduzioni saranno applicate nel rispetto della Circ. P.R.P. 09/12/87 n. 16/URE.

Nelle precedenti fasce e zone non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti. Sono ammesse, in conformità all'art. 27 L.R. 56/77, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici anche attrezzati, coltivazioni agricole, colture arboree, impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi.



Negli edifici rurali localizzati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono consentiti gli ampliamenti di cui al penultimo comma dell'art. 27 L.R. n. 56/77.

Possono essere ammesse anche recinzioni fisse a condizione che abbiano zoccolatura piana alta non oltre cm. 20 dal piano strada e soprastante griglia trasparente con altezza massima di m. 1,50.

Lungo le sponde del Sesia, del canale Cavour e del canale Alto Diramatore sono stabilite delle fasce di rispetto nelle quali è vietata ogni nuova edificazione o ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti. Sono unicamente ammesse:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento di edifici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, coltivazioni agricole, parcheggi pubblici, recinzioni, impianti per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per erogazione di pubblici servizi.

La profondità delle citate fasce di rispetto dal piede degli argini o dalle sponde è stabilita in m. 100 per il Sesia e m. 25 per gli altri corsi.

Le zone a vincolo idrogeologico sono soggette alle prescrizioni dell'art. 30 della L.R. n. 56/77. In particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 11/03/88 e della Relazione Geologico-Tecnica allegata al P.R.G.I.

Ai seguenti impianti per opere di urbanizzazione, realizzati in zona agricola, si applicano fasce di rispetto nelle seguenti misure:

impianti di depurazione acque di rifiuto: m. 100;

discariche di inerti: m. 25.

VERDE PRIVATO VINCOLATO

Alcune aree adiacenti o interne all'abitato, che sono attualmente destinate a colture o a giardini, e per le quali il Piano non prevede alcun utilizzo urbano, sono individuate in planimetria sotto specifico simbolo, in funzione della salvaguardia di un loro futuro utilizzo privato a verde o pubblico.

Ai fini della loro utilizzazione immediata esse sono sottoposte alla normativa per le Fasce e Zone di rispetto. E' comunque consentita la costruzione di bassi fabbricati di dimensione massima di mq. 10 (vedi art. 20) ad esclusivo uso di ricovero di attrezzi agricoli, rispettando l'indice di copertura e le distanze da strada e da confini.

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

In base al 3° comma, art. 27, L.R. n. 56/77e ammessa, a titolo precario e previa convenzione deliberata dal Consiglio Comunale competente, la costruzione di impianti di distribuzione di carburante, i quali potranno comprendere anche attività accessorie quali impianti per il lavaggio di automezzi, piccole officine di riparazione.

Essi dovranno rispettare le distanze dai confini ed il rapporto di copertura di 0,25 mq/mq.

AREA DI RISPETTO DEL POZZO PER ACQUA POTABILE

Si prende atto della delibera della Giunta Regionale n. 31 - 3819/9 in data 13.09.1994 (Verbale n. 285), in cui, è riportato il dispositivo di approvazione dell'area di rispetto del pozzo per acqua potabile, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 236/88 e con tutela a livello tecnico-sanitaria da osservare, e in base ad apposita relazione geologica.

Si allega il dispositivo di normativa da osservare, contenuto nella delibera della G.R. sopra richiamata, per qualsiasi tipologia di intervento edilizio da eseguire in tale area di rispetto.

AREA PER CONFERIMENTO RIFIUTI

E' destinata alla formazione di piattaforme, attrezzature e impianti per la raccolta di rifiuti ingombranti, non nocivi e non inquinanti di varia natura. Sono ammessi edifici e fabbricati di vario genere, tipo uffici, magazzini, ecc., nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a) Sio max pari a 1500 mq.;
- b) distanza minima dai confini = m. 5,00;
- c) distanza minima dal confine stradale = m. 6,00;
- d) L'altezza di altezza massima = m. 2,50 misurata all'estradosso del solaio di copertura da quota 0,00, possono essere costruite a confine, salvo casi di maggior altezza imposta da esigenze tecniche verificate e valutati caso per caso per la loro approvazione dall'Amministrazione comunale;
- e) prevedere una fascia di contorno, di larghezza mt. 2,50, destinata a verde con piantumazione di siepi e piante di essenze locali atte a formare una schermatura vegetale.

IL CDU ATTESTA QUANTO SEGUE:

che l'area contraddistinta in catasto al:

· Foglio n° 3 mappale 109;

è urbanisticamente individuata come parte in "Area agricola", con parte in fascia di rispetto da elettrodotto, art. 16 ed art. 28 delle N.T.A., parte in "Area produttiva di completamento e riordino D1" con parte in fascia di rispetto da elettrodotto, art. 14 ed art. 28 delle N.T.A., parte in "Area per attrezzature insediamenti produttivi" con parte in fascia di rispetto stradale, art.15 ed art. 28 delle NTA;

che le aree contraddistinte in catasto al:

· Foglio n° 3 mappali 110-112;

sono urbanisticamente individuate come "Area per attrezzature insediamenti produttivi" in fascia di rispetto stradale, art.15 ed art. 28 delle NTA;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'immobile è censito catastalmente al Catasto Fabbricati come:

Foglio 3, Particella 109, Subalterno 1, corrispondente al catasto terreni foglio 3, particella 109, particella 110, particella 112. Quest'ultima particella non è ente urbano bensì un terreno con qualità BOSCO CEDUO di classe U, con annotazione S.R..

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una cabina elettrica dismessa. Vista la natura dell'immobile ovvero cabina elettrica dismessa priva di valore commerciale edificata senza pratica edilizia, si prevede la demolizione. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia per demolizione fabbricato: €1.000,00
- opere di demolizione e trasporto in discarica delle macerie: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aggiornamento della planimetria in seguito a demolizione cabina elettrica dismessa e corretto accatastamento della nuova cabina elettrica. Sarà inoltre necessario portare il terreno al mappale 112 al catasto urbano. (normativa di riferimento: Legge n. 122/2010)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- TIPO MAPPALE per demolizione e inserimento nuova cabina elettrica. corretta identificazione mappale 112: €2.000,00
- docfa aggiornamento catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BIANDRATE VIA ROMA 63 FABBRICATO COMMERCIALE DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato commerciale a BIANDRATE via Roma 63, della superficie commerciale di **1.809,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (D.F. srl)

Trattasi di un capannone commerciale adibito a supermercato al piano terra e ad area espositiva al primo piano, sito nel Comune di Biandrate (NO), in via Roma n. 63.

L'immobile è ubicato nella zona nord del paese, appena fuori dal centro abitato, in adiacenza al nuovo Istituto Comprensivo comunale.

L'area risulta ben servita dalla viabilità principale: lo svincolo dell'autostrada A4 Torino-Milano si trova a circa un chilometro di distanza, mentre i collegamenti con i mezzi pubblici risultano limitati.

La stazione ferroviaria di Novara dista circa 15 km.

Il compendio immobiliare è dotato di un'area di parcheggio, di una strada perimetrale che circonda l'edificio e di un piazzale retrostante. Nella zona antistante sono presenti due cabine elettriche, di cui una dismessa e di proprietà e una di proprietà ENEL, gravata da servitù di elettrodotto.

Completa la proprietà un terreno incolto, parzialmente edificabile, anch'esso attraversato da una linea elettrica aerea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,50m PT - 4,00 m PT. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 109 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, indirizzo catastale: VIA ROMA n. 63, piano: T-1, intestato a D.F. S.R.L. (CF 00477510036), derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 17/09/2003 Pratica n. 229704 in atti dal 17/09/2003 (n. 500000.1/2003)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di BIANDRATE (A844) (NO) Foglio 3 Particella 109 Foglio 3 Particella 110 Foglio 3 Particella 112

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone presenta una struttura portante in cemento armato, con tamponamenti in muratura realizzati mediante blocchi di calcestruzzo, solai in laterocemento e copertura a falde in fibrocemento. Le facciate sono intonacate ma non tinteggiate.

La pavimentazione è in ceramica, mentre i serramenti sono di tipo industriale, con telaio in metallo e vetro singolo. Si precisa che la copertura del locale tecnico, che ospita i motori degli impianti di refrigerazione e l'ingresso sul retro per una superficie complessiva di circa 40 mq, è realizzata in lastre di amianto.

Attualmente il piano terra è condotto in locazione ed ospita un'attività di vendita al dettaglio di generi alimentari, prodotti per la casa e la persona. L'ambiente si presenta come un ampio open space, con locali adibiti a magazzino e disimballo merci, oltre a due blocchi servizi con spogliatoi e ai locali tecnici per i motori dell'impianto di refrigerazione e la centrale termica. I pavimenti sono in ceramica e il soffitto è ribassato con controsoffitto in cartongesso.

Il piano primo è accessibile sia dall'interno del supermercato sia tramite un proprio ingresso

indipendente, mediante scala interna e ascensore. Questo livello ospita un locale ad uso ufficio, un deposito e un'ampia area commerciale open space, oltre a un blocco servizi con pavimenti e rivestimenti in ceramica.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento canalizzato e di controsoffitti in cartongesso sia al piano terra sia nell'ufficio al piano primo.

Completa il compendio un parcheggio, un'area asfaltata che circonda l'edificio, un piazzale retrostante e un terreno incolto con parziale capacità edificatoria, come meglio dettagliato nella valutazione.

NOTE:

Nell'area è presente una cabina elettrica dismessa, priva di trasformatore, rappresentata nella planimetria catastale. Lo scrivente non ha rinvenuto pratiche edilizie relative alla sua realizzazione; considerata la mancanza di valore commerciale, si ritiene opportuno procedere alla demolizione e allo smaltimento dei materiali, previa verifica con l'ente gestore dell'energia elettrica per accertare un'eventuale diversa titolarità della proprietà.

Nel cortile è presente una cabina elettrica attiva, realizzata con concessione edilizia n. 25/1991 e concessa in servitù di elettrodotto. L'edificio non risulta inserito nella mappa catastale; si ritiene pertanto necessario richiedere all'ente gestore l'aggiornamento cartografico.

La copertura del locale tecnico frigoriferi e della tettoia ingresso retro supermercato è con lastre in amianto, la superficie interessata è pari a circa 40 mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie al piano terra, area commerciale e depositi	1.036,00	x	100 %	=	1.036,00
superficie al piano primo, area commerciale uffici e depositi	773,00	x	100 %	=	773,00
Totale:	1.809,00				1.809,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/10/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Terreno Artigianale Industriale edificabile in Vendita

Indirizzo: a pochi km dal casello di Biandrate

Superfici principali e secondarie: 1400
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 80.000,00 pari a 57,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/10/2025
 Fonte di informazione: trovacasa.it
 Descrizione: Terreno Industriale in vendita
 Indirizzo: Recetto via Biandrate
 Superfici principali e secondarie: 30000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 2.250.000,00 pari a 75,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/10/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: locale commerciale
 Indirizzo: zona centrale Biandrate
 Superfici principali e secondarie: 158
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 90.000,00 pari a 569,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/10/2025
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Locale commerciale in Vendita
 Indirizzo: Via Matteotti 14
 Superfici principali e secondarie: 315
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 215.000,00 pari a 682,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

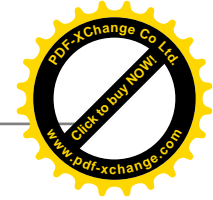
Edificio commerciale

L'edificio commerciale è costituito da un piano terra prevalentemente destinato ad area di vendita, con la presenza di alcuni locali accessori adibiti a deposito e disimballo merci. Al piano primo l'area commerciale è completata da un ufficio e da un ulteriore locale ad uso deposito.

Dall'analisi di mercato sono stati reperiti pochi annunci di vendita di immobili a destinazione commerciale nella zona, prevalentemente relativi a unità di dimensioni inferiori. I prezzi unitari medi riscontrati si attestano intorno a €600/mq.

Anche le fonti ufficiali confermano valori coerenti:

- Agenzia delle Entrate: fascia compresa tra €540/mq e €970/mq



- Sulla base di tale criterio si ottiene:

- Superficie complessiva del lotto: 12.572 mq
- Superficie coperta: 1.036 mq (negozio) + 19 mq (cabina Enel nuova) = 1.055 mq
- Area scoperta residua (cortile, parcheggi, area agricola ed edificabile): $12.572 - 1.055 = 11.517$ mq

Valore area residua:

$11.517 \text{ mq} \times €8,00/\text{mq} = €92.136,00$

tale valutazione è comprensiva del valore dei mappali 110 e 112

TOTALE COMPLESSIVO = €1.085.400,00 + €92.136,00 = 1.177.536 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.177.536,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rimozione amianto e nuova copertura, compresi oneri di sicurezza e accessori	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.167.536,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.167.536,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Biandrate, ufficio del registro di Novara, conservatoria dei registri immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Biandrate, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato commerciale	1.809,00	0,00	1.167.536,00	1.167.536,00
				1.167.536,00 €	1.167.536,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 116.753,60**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.040.782,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 208.156,48**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€ 2.625,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 830.000,00**

data 17/10/2025

il tecnico incaricato
Ing. Andrea Salvadori