

TRIBUNALE DI NOVARA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 31/2023

Giudice Delegato D.ssa Francesca Iaquina

Curatore Dott. Filippo Sala

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dr. Filippo Sala, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio del fallimento di cui in epigrafe, ha effettuato sopralluogo, per la verifica dei beni, espletando, successivamente, tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico/edilizio, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.

PREMESSA

La s...
.../!, risulta essere proprietaria per quota di intera proprietà di un lotto di terreno con soprastante capannone, sito nel Comune di Novara, Corso Trieste n. 27.

Vista la tipologia dell'immobile si è ritenuto opportuno formare un unico lotto, così come di seguito.

Geom. Claudio Rho- claudio.rho@studiotecnicoalfa.it - claudio.rho@geopec.it -

Pag. 1 di 7



LOTTO UNICO
NOVARA, CORSO TRIESTEN. 27
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Novara, Corso Trieste n. 27, quota di intera piena proprietà di lotto di terreno della superficie catastale di mq. 2.110,00, con soprastante fabbricato con sviluppo ad un unico piano fuori terra (piano terreno). L'accesso al lotto avviene dal Corso Trieste, attraversando area adibita a parcheggio.

Il lotto è parzialmente delimitato da recinzione e dal fabbricato stesso, mentre la parte antistante all'ingresso principale (posta a sud), risulta asfaltata, ma senza delimitazione di proprietà.

Il fabbricato viene utilizzato per la lavorazione del vetro e come magazzino, è formato da tre campate con altezze sotto trave differenti.

La campata di ovest ha un'altezza sotto trave di circa mt. 3,50, la campata centrale ha un'altezza sotto trave di circa mt. 9,50, mentre la campata di est ha un'altezza media di mt. 6,50.

La campata di ovest, ha una superficie di circa mq. 352,00 e si presenta come un unico locale.

La campata centrale ha una superficie di circa mq. 800,00, suddivisa in un unico grande locale di circa mq. 712,00, con una zona adibita ad uffici, spogliatoi con servizi igienici e magazzino per la minuteria, posta nell'angolo di sud-ovest, della superficie di circa mq. 88,00.

La campata di est, ha una superficie di circa mq. 318,00 e si presenta come un unico locale.



Quindi, complessivamente, il capannone occupa una superficie di circa mq. 1.470,00.

All'interno del capannone sono presenti tre carri ponte, ma solo uno di questi risulta funzionante.

La zona uffici è riscaldata tramite caldaia a gas autonoma, con irradiazione tramite termosifoni.

Nel capannone sono presenti due termoventilconvettori tipo robur.

La pavimentazione è in battuto di cemento ed i serramenti ed i portoni esterni sono metallici.

Le coperture delle due campate laterali sono inclinate con lastre di fibrocemento (vista l'epoca di realizzazione probabilmente contenenti amianto), mentre la copertura della campata centrale è con rivestimento in guaina bituminosa.

L'area di nord è scoperta, ma attorno ad essa è stata realizzata una incastellatura metallica.

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Novara al Foglio 76 mappale 680 subalterno 1 P.T. Zona Censuaria 2 categoria D/1 rendita catastale € 4.145,00

L'area su cui insiste la costruzione risulta individuata al Catasto Terreni al Foglio 76 mappale 680 Ente Urbano di are 21.10.

Il tutto meglio individuato nell'estratto di mappa, nelle schede catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "A".

PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO

Il bene di cui sopra risulta intestato per quota di intera piena proprietà a:

Geom. Claudio Rho- claudio.rho@studiotecnicoalfa.it - claudio.rho@geopec.it -



C.F. 00580520039, pervenuti alla suddetta per atto di acquisto
notaio Enrico Bellezza del 24.07.1981 rep. 11499, trascritto a Novara il
03.08.1981 ai nr. 8550/6855 e successivo atto di rettifica notaio Enrico
Bellezza del 12.04.1988 rep. 28146/12222 trascritto il 22.04.1988 ai nr.
5200/3703.

Al momento del sopralluogo, l'unità risultava parzialmente nella
disponibilità della società in liquidazione giudiziale e parzialmente
(circa mq. 60,00) locata alla

Il contratto (qui allegato sotto "B") è stato registrato in data 08.07.2015,
ha durata di 6 anni con rinnovo tacito, per cui la nuova naturale
scadenza risulta il 30.06.2027.

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile originario è stato realizzato in data anteriore allo
01.09.1967 ed è stato ampliato mediante il rilascio delle seguenti
autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia del 03.05.1985 P.G. 2353;
- Concessione edilizia del 07.01.1987 P.G. 3555.

Successivamente in data 30.10.1987 con Prot. 1678/87 è stata rilasciata
l'autorizzazione all'agibilità.

Dalla data di rilascio dell'agibilità sono state autorizzate/presentate le
seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia del 19.02.1993 P.G. 3200, per costruzione
recinzione e carro ponte aperto;



- Concessione edilizia del 06.07.1997 P.G. 5638 (rinnovata il 11.08.1999 CNSN 1655 UEP 5638) per costruzione carro ponte aperto;
- DIA 15.09.1997 CNS 1655 UEP 6263, per costruzione recinzione;
- DIA 31.03.2010 P.G. 25797 RI 09/2970, per sostituzione tettoia chiusa, con variazione di copertura da due falde ad una falda;
- Richiesta di completamento di recinzione esistente del 29.04.2017 PG 27439 RI 09/4465.

A livello urbanistico nel PRG vigente del comune di Novara, l'area con il soprastante fabbricato è inserita nell'ambito tematico T4b – polo tecnologico (area d'intervento 1), di cui all'art. 18.4. delle NTA, in aree soggette a SUE/IEU. Per il fabbricato vi è il vincolo di tipo d'intervento G3 (ristrutturazione edilizia).

Per migliore specificità, si allega sotto "C", il CDU rilasciato in data 03.11.2023 dal Comune di Novara.

CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale, non si sono riscontrate difformità di disposizione degli spazi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono particolari vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA



Alla data di aggiornamento del 11.10.2023 l'unità risultava gravata dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 18.10.2017 ai nr. 15421/2262 ipoteca volontaria a favore Banco BPM spa;
- ISCRIZIONE del 20.07.2023 ai nr. 11898/1576 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione a favore Agenzia delle Entrate/riscossione.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile ad uso laboratorio/magazzino, può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Visto la tipologia dell'unità immobiliare e visti i vincoli urbanistici presenti, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la stima sintetica comparativa.

Nella fattispecie, si è effettuata una ricerca comparativa su unità immobiliari aventi caratteristiche simili, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (rinvenuti mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell'Agenzia del Territorio; degli atti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato), riferiti ad unità già vendute e/o da vendere aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto del fatto che il fabbricato risulta parzialmente locato.



Pertanto, visto quanto sopra esposto, considerando gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire i valori di seguito indicati (gli importi unitari sono comprensivi delle incidenze di valore delle aree di pertinenza).

Quota di intera piena proprietà Mq. 1.470,00 x €/mq. 300,00 =	€ 441.000,00
--	--------------

A detto importo, si è applicata, in diminuzione, una decurtazione del 20%, in considerazione dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive), determinando il valore di vendita nel seguente modo

$$€ 441.000,00 - (441.000,00 \times 20\%) = € 352.800,00$$

Pertanto, il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, risulta pari ad € 352.800,00 (trecentocinquantaduemilaottocento/00)).

Il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito.

Novara li, 8 gennaio 2024

Il perito
Geom. Claudio Rho



