

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**FALLIMENTO N° 33/2018**

**VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

**Curatore: avv. Paolo Borgna**

**Giudice Delegato: Dott. Nicola Tritta**

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 avv. Paolo Borgna, 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**

Il signor \_\_\_\_\_ risulta essere proprietario e/o comproprietario di diversi beni sul territorio nazionale.

Alcuni di questi risultano sottoposti a sequestro preventivo penale, per cui non saranno oggetto della presente valutazione.

I beni che sono oggetto della presente perizia sono situati nei comuni di Romagnano Sesia e Prato Sesia.

Inoltre il signor \_\_\_\_\_ risulta essere comproprietario della quota di 3/9 di una unità immobiliare nel Comune di Partinico, per cui il sottoscritto eseguirà un giudizio di stima senza aver eseguito sopralluoghi.

Vista la tipologia degli immobili si è ritenuto opportuno formare tre lotti, il tutto così come di seguito.

## **LOTTO UNO**

**ROMAGNANO SESIA, VIA MINISTRO CACCIA N. 18**

### **IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI POSSESSO**

In Comune di Romagnano Sesia, in fabbricato di cortina con accesso dal civico numero 18 della Via Ministro Caccia, attraverso androne carraio, gravato di servitù di transito a favore dei fondi posti a nord.

A) Quota di Intera Piena Proprietà

Unità immobiliare, ad uso residenziale, posta al piano primo e secondo raggiungibile da vano scala partente dal piano terreno e che attraversa l'unità nei due piani, proseguendo sino all'unità posta al piano terzo di proprietà di terzi (pertanto per il raggiungimento del terzo piano esiste servitù di transito attraverso l'unità ai piani sottostanti).

L'appartamento è così composto:

Al piano primo, atrio, cucina, due camere, piccolo bagno balcone verso strada e piccolo balcone verso cortile della superficie commerciale di circa mq. 94,00.

Al piano secondo, atrio, tre camere e bagno, oltre a balcone verso strada, della superficie commerciale di circa mq. 92,00.

Il riscaldamento con caldaietta autonoma irradiato da termosifoni. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e con avvolgibili.

Il piano primo risulta con grado manutentivo sufficiente, con pavimentazione in piastrelle di ceramica, porte in legno con specchiature, pareti intonacata e verniciate.

Il piano secondo risulta parzialmente al rustico.

Come accessori dell'unità vi sono:

- una cantina di piena proprietà posta al piano interrato della superficie di circa mq. 20,00;
- la quota di  $\frac{1}{2}$  di comproprietà di un ripostiglio di circa mq. 16,00 e di un sottoscala di circa mq. 3,00, posti al piano terreno;
- la quota di  $\frac{1}{2}$  di comproprietà dell'androne carraio.

Il tutto meglio individuato nella scheda catastale e negli elaborati fotografici allegati sotto "A".

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Romagnano Sesia al:

Foglio 20 mappale 1160 subalterno 6 P.S1-T-1-2 categoria A/4 classe 2 vani 8,5 Superficie Catastale mq. 201 Rendita Catastale € 307,29

B) Quota di  $\frac{1}{2}$  di Piena Proprietà

Locale autorimessa della superficie di circa mq. 35,00.

L'autorimessa è dotata di porta basculante con pavimento in battuto di cemento.

Il tutto così come meglio individuato nella scheda catastale e negli elaborati fotografici allegati sotto "B".

Detta unità risulta censita al Catasto Fabbricati del comune di Romagnano Sesia al:

Foglio 20 mappale 1160 subalterno 7 P.T. categoria C/6 classe 2 mq. 28 Superficie Catastale mq. 34 Rendita Catastale € 70,86.

Le unità immobiliari, al momento del sopralluogo, risultavano utilizzate dal sig.

## **CONFORMITA' EDILIZIA**

Entrambi gli immobili sono stati realizzati anteriormente allo 01.09.1967. Esaminati gli elaborati grafici depositati presso l'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Romagnano Sesia, si è verificato che all'interno dell'appartamento sono state apportate delle modifiche con diversa distribuzione degli spazi interni e, al piano primo, è stato realizzato un balcone verso cortile, meglio identificabili nell'elaborato grafico allegato sotto "C"

Per la regolarizzazione di detta situazione dovrà essere presentata domanda di SCIA in sanatoria con il pagamento dell'ammenda e dei diritti, attualmente quantificabili in circa € 1.000,00 oltre ai costi professionali quantificabili in circa € 1.000,00 oltre accessori.

## **CONFORMITA' CATASTALE**

Anche a livello catastale, per quanto riguarda l'appartamento, non vi è conformità tra la planimetria depositata e la situazione riscontrata in loco, perciò dovrà essere presentata la scheda di variazione ed aggiornamento i cui costi sono quantificabili in € 500,00 oltre accessori ed oltre a diritti, attualmente quantificabili in € 50,00.

## **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

L'appartamento al subalterno 7 è di proprietà di:

L'autorimessa al subalterno 6 è di proprietà di:

per quota

½

per quota ½.

AL signor \_\_\_\_\_ le unità nella consistenza di cui sopra  
sono pervenute per atto d'acquisto ricevuto dal Notaio

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

All'acquirente rimarrà il rispetto della servitù a favore del piano terzo per l'accesso allo stesso.

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

Alla data di aggiornamento del 04.04.2019 le unità risultavano gravate dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 28.06.2017 ai nr. \_\_\_\_\_ Verbale di Pignoramento immobili a favore
- TRASCRIZIONE del 11.12.2018 ai nr. \_\_\_\_\_ Sentenza di fallimento a favore Massa dei Creditori.

## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

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

Visto la tipologia dell'unità immobiliare 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 delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare, si è tenuto conto della situazione di servitù attraverso l’alloggio per l’accesso al piano terzo (particolarmente penalizzante non potendo separare il vano scala dal resto della proprietà) e del fatto che parte dell’alloggio stesso sia in fase di ristrutturazione con stato avanzamento lavori al rustico.

Inoltre, si è anche tenuto conto del momento in cui l’offerta, a livello di vendita è maggiore rispetto alla richiesta, comportando, quindi, un ulteriore ridimensionamento del valore di mercato dell’immobile e, in diminuzione, dei costi necessari per la regolarizzazione a livello comunale e catastale.

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

<u>Quota di intera piena proprietà di Appartamento al piano primo e secondo (compresa l’incidenza della quota di comproprietà dei ripostigli e dell’androne carraio al P:T.)</u>	
--	--

Mq. 186,00 x €/mq. 400,00 = € 74.400,00 <u>Cantina al P.S1</u>	
Mq. 20,00 x €/mq. 200,00 = € 4.000,00	
<u>TOTALE</u>	€ 78.400,00
<u>Quota di ½ di Autorimessa</u>	
A corpo	€ 6.000,00
<u>TOTALE</u>	€ 84.400,00

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

$$€ 84.400,00 - (84.400,00 \times 20\%) = € 67.520,00$$

**Si ritiene pertanto che il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, in arrotondamento, sia pari ad € 67.500,00 (sessantasettemilacinquecento/00).**



**LOTTO DUE**  
**PRATO SESIA, VIA AL CIMITERO**

**IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DEI BENI E STATO DI  
POSSESSO**

In Comune di Prato Sesia, terreni della superficie catastale complessiva di mq. 14.134,00, posti in zona esterna, in prossimità del fiume Sesia, con accesso dalla Via del Cimitero, per lo più raggruppati, così identificati al Catasto Terreni:

Foglio 9 mappale 630 Seminativo classe 1 are 1.40 R.D. € 0,87 R.A. € 0,83

Foglio 9 mappale 631 Seminativo classe 1 are 0.74 R.D. € 0,46 R.A. € 0,44

Foglio 9 mappale 632 Seminativo classe 1 are 9.40 R.D. € 5,83 R.A. € 5,58

Foglio 9 mappale 633 Seminativo classe 1 are 8.40 R.D. € 5,21 R.A. € 4,99

Foglio 9 mappale 634 Seminativo classe 1 are 9.90 R.D. € 6,14 R.A. € 5,88

Foglio 9 mappale 635 Prato Arborato classe 2 are 10.10 R.D. € 4,43 R.A. € 4,69

Foglio 9 mappale 636 Seminativo Arborato classe 2 are 12.60 R.D. € 7,16 R.A. € 7,16

Foglio 9 mappale 637 Seminativo classe 2 are 15.20 R.D. € 8,64 R.A. € 8,64

Foglio 9 mappale 1159 (ex 870) Ente Urbano di are 15.10

Foglio 9 mappale 638 Seminativo classe 2 are 7.10 R.D. € 4,03 R.A. € 4,03

Foglio 9 mappale 1182 (ex 655 parte) Seminativo classe 2 are 9.90 R.D. € 5,62 R.A. € 5,62

Foglio 9 mappale 1183 (ex 655 parte) Seminativo classe 2 are 3.20 R.D. € 1,82 R.A. € 1,82

Foglio 9 mappale 1184 (ex 655 parte) Seminativo classe 2 are 3.90 R.D. € 2,22 R.A. € 2,22

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali, 1045, 629, 628, strada, mappale 1340, strada, mappali 1179, 1236,639 e Via Cimitero.

Foglio 9 mappale 1176 Seminativo Arborato classe 2 are 0.90 R.D. € 0,51 R.A. € 0,51

Tra i confini in contorno partendo da nord: mappali 1236,1179 e 651.

Foglio 9 mappale 1174 Seminativo classe 2 are 24.70 R.D. € 14,03 R.A. € 14,03

Foglio 9 mappale 645 Seminativo classe 2 are 3.00 R.D. € 1,70 R.A. € 1,70

Foglio 9 mappale 646 Seminativo classe 2 are 5.80 R.D. € 3,29 R.A. € 3,29

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali 644, 643, 648, 650, 651, 1179, beni su altro foglio, mappale 675 e Via Cimitero.

Si fa presente che sul mappale 1159 è stata edificata una tettoia, chiusa su tre lati, della superficie di circa mq. 180,00 che risulta censita al Catasto Fabbricati al

Foglio 9 mappale 1159 categoria C/7 classe U mq. 170 Superficie Catastale mq. 322 rendita Catastale € 166,82.

Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa, nella scheda catastale e negli elaborati fotografici allegati sotto "D".

### **URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA**

Tutti i terreni (ad eccezione di una piccola porzione), sono inseriti nel PRG del comune di Prato Sesia come "*Aree Agricole*", normate dall'art. 9 delle N.T.A.

La sola area censita al Catasto terreni al Foglio 9 mappale 1176, di mq. 90,00 di superficie catastale, è inserita tra le "*Aree per attività produttive ad elevata saturazione e/o con parziale compromissione*", normate dall'art. 8.1.e.8.2 delle N.T.A.

Per maggior identificazione si allegano l'estratto di PRG e gli estratti delle N.T.A. sotto "E".

La tettoia è stata originariamente edificata senza richiesta di autorizzazioni edilizie e, successivamente, sanata, con domanda di condono edilizio del 01.03.1995 prot. 756, a cui ha fatto seguito il rilascio da parte del comune di Prato Sesia della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 18.09.2001, qui allegata sotto "F"

### **CONFORMITA' CATASTALE**

A livello Catastale sia l'estratto di mappa che la scheda sono conformi alla situazione rinvenuta in loco.

## **PROPRIETA' E PROVENIENZA**

Tutti i terreni e la tettoia risultano di proprietà per quota intera di  
così a lui

pervenuti:

F. 9 mapp. 636, 637 e 870 (ora 1159)

F. 9 mapp. 647 (ora 1174)

F. 9 mapp. 635

F. 9 mapp. 634

F. 9 mapp. 646

F. 9 mapp. 645

F. 9 mapp. 655 (ora mappali 1182, 1183 e 1184)

F. 9 mapp. 1176

F. 9 mapp. 630, 631 e 632

F. 9 mapp. 633

F. 9 mapp. 638

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Con atto Notaio

ha  
stipulato convenzione edilizia con il Comune di Prato Sesia  
impegnandosi a destinare l'area al mappale 1183 del Foglio 9, quale  
area a parcheggio di uso pubblico, impegnandosi altresì a realizzare a  
propria cura e spese le opere necessarie a rendere l'area idonea ad essere  
utilizzata come parcheggio ad uso pubblico.

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

Alla data di aggiornamento del 04.04.2019 le unità risultavano gravate  
dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 28.06.2017
  
- TRASCRIZIONE del 11.12.2018

## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La valutazione di aree e di fabbricati differenti dal residenziale possono essere effettuate essenzialmente con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Il sottoscritto ritiene che, in questo caso, 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 terreni eo fabbricati 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 a beni già venduti e/o da vendere aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e/o di manutenzione.

Si è anche tenuto conto del momento in cui l’offerta, a livello di vendita è maggiore rispetto alla richiesta, comportando, quindi, un ulteriore ridimensionamento del valore di mercato.

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

<u>Quota di intera piena proprietà di</u>	
Area con destinazione agricola	
Mq. 14.044,00 x €/mq. 2,00 =	€ 28.088,00
Area con destinazione produttiva	
Mq. 90,00 x €/mq. 10,00 =	€ 900,00
Tettoia	
Mq. 180,00 x €/mq. 120,00 =	€ <u>21.600,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>€ 50.588,00</b>
	€ 50.588,00

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

$$€ 50.588,00 - (50.588,00 \times 20\%) = € 40.470,00$$

**Si ritiene pertanto che il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, in arrotondamento, sia pari ad € 40.500,00 (quarantamilacinquecento/00).**

**LOTTO TRE**  
**PARTINICO, CONTRADA SPADAFORA**

**DESCRIZIONE SOMMARIA, DATI CATASTALI,**  
**PROVENIENZA ED INDICAZIONI VINCOLI**

Come già indicato in premessa, il sottoscritto non ha eseguito sopralluogo, quindi non è in grado di specificare se vi è regolarità edilizia e se le schede catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Visto che \_\_\_\_\_ è proprietario della quota di 3/9 in forza della successione testamentaria di

(la cui nota è qui  
allegata sotto “G”), il sottoscritto ha proceduto ad eseguire una ricerca per l’individuazione catastale del bene ed una comparativa per stabilire il potenziale valore dell’immobile e, di conseguenza, della quota del fallito.

I risultati sono i seguenti

In Comune di Partinico, lotto di terreno della superficie catastale di mq. 1.164,00 con soprastante fabbricato con sviluppo su un solo piano fuori terra, così composto:

ingresso, tre camere, ripostiglio cucina bagno e veranda, della superficie commerciale di circa mq. 100,00.

L’immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del comune di Partinico al



Foglio 22 mappale 234 categoria A/2 classe 6 vani 5,5 Superficie  
Catastale mq. 101 rendita catastale € 568,10

Al Catasto Terreni il lotto è individuato al

Foglio 22 mappale 234 Ente Urbano di are 11.64

Tra i confini in contorno partendo da nord: beni su altro foglio, mappali  
323, 237, 235 e 31.

Il tutto meglio identificabile dall'estratto di mappa, dalla scheda  
catastale e dal fotogrammetrico allegati sotto "H".

L'immobile risulta attualmente così intestato:

Alla data di aggiornamento del 08.04.2019 l'immobile non risultava  
gravato da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le ricerche eseguite tramite la 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 similari al bene oggetto di  
stima, tenendo conto che l'immobile è situato in zona esterna al centro  
abitato, ha dato come risultato una valutazione unitaria minima di circa  
€/mq. 350,00 e massima di circa €/mq. 700,00.

Tenuto conto che la scheda catastale è stata presentata nel 1962 e che  
quindi l'immobile è da considerarsi vetusto (oltre 55 anni), il

sottoscritto ritiene che il valore unitario applicabile non sia superiore agli €/mq. 350,00.

Pertanto, visto quanto sopra esposto, si ritiene di poter attribuire i valori di seguito indicati

$$\text{Mq. } 100,00 \times \text{€/mq. } 350,00 = \text{€ } 35.000,00$$

A detto importo, si è applicata, in diminuzione, una decurtazione del 20%, in considerazione sia del fatto che verrebbe venduta solamente la quota di 3/9 sia dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive), determinando il valore di dell'intero immobile nel seguente modo

$$[\text{€ } 35.000,00 - (35.000,00 \times 20\%)] = \text{€ } 28.000,00$$

Per cui il valore della quota di 3/9 viene così calcolato:

$$\text{€ } 28.000,00 \times 3/9 = \text{€ } 9.333,33$$

**Si ritiene pertanto che il valore complessivo di vendita della quota di 3/9, in arrotondamento, sia pari ad € 9.000,00 (novemila/00).**

## CONCLUSIONI

I beni di proprietà del fallito sig. \_\_\_\_\_ hanno un valore complessivo di € 117.000,00 (centodiciassettemila/00), così come risulta dalle valutazioni sopra effettuate che di seguito vengono per comodità riepilogate.

LOTTO UNO BENI IN ROMAGNANO SESIA	€ 67.500,00
LOTTO DUE BENI IN PRATO SESIA	€ 40.500,00
LOTTO TRE BENI IN PARTINICO	€ 9.000,00

\*\*\*\*\*

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

Novara li, 11 aprile 2019

Il perito

Geom. Claudio Rho

