

TRIBUNALE DI NOVARA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 15/2024

di [REDACTED]

socio illimitatamente responsabile

della società [REDACTED]

Giudice Delegato Francesca Iaquina

Curatore Dott. Fabrizio Colombo

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a [REDACTED] 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. Fabrizio Colombo, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio della liquidazione giudiziale 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 socio [REDACTED] risulta essere [REDACTED] rio per la quota di ½ di piena proprietà di una unità immobiliare [REDACTED] a Grignasco Via Volta n. 13.

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

LOTTO UNICO

GRIGNASCO, 

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Grignasco, Via Volta n. 13 quota di ½ di piena proprietà di unità immobiliare, con antistante cortile, con sviluppo su due piani fuori terra (terreno e primo).

L'unità è così composta:

al piano terreno, ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno ripostiglio e bagno, con locale caldaia e tettoia esterni, posti in adiacenza sul lato di nord-ovest;

al piano primo, collegato con scala interna, disimpegno, tre vani e bagno, oltre a due balconi posti sul lato di sud-ovest.

La superficie commerciale complessiva, comprensiva delle incidenze del cortile pertinenziale, dei balconi e dei locali accessori (tettoia, locale caldai, ecc.), risulta pari a circa mq. 155,00.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, con serramenti con doppi vetri e persiane. Le porte interne sono del tipo tamburato con specchiature. Il riscaldamento è autonomo con caldaietta a metano e caldaia a pellet, irradiato da termosifoni. Al piano terreno sono presenti evidenti infiltrazioni con scrostature dovute all'umidità di risalita,

mentre al piano superiore in diverse zone sono presenti sia muffe dovute ai ponti termici, sia segni di infiltrazione provenienti dalla copertura.

Si è potuto riscontrare che la copertura non è in buone condizioni manutentive.

Complessivamente l'unità è da considerarsi di tipo economico in condizioni manutentive, viste la presenza di umidità di risalita e di muffe, appena sufficienti.

L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Grignasco al Foglio 14 mappale 678 subalterno 3 P.T.-1 categoria A/4 classe 1 vani 7 rendita catastale € 209,68

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 di proprietà di:

_____ per quota ½

C.F. _____

_____ per quota ½

C.F. _____

Il tutto così come a loro pervenuto per atto a rogito notaio _____

Al momento del sopralluogo, l'unità risultava occupata dalla signora

_____ a seguito di assegnazione della

casa familiare con verbale di separazione consensuale con atto

CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISTICA

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

- Pratica edilizia n. 1/99 del 23.04.1999 prot. 7309 per costruzione tettoia aperta e opere interne (la tettoia doveva essere realizzata nell'antistante cortile e non è mai stata realizzata).
- Permesso di costruire n. 5/2008 del 06.06.2008, per ristrutturazione edilizia e realizzazione ingresso carraio.
- D.I.A. del 07.03.2016 prot. 1991 per realizzazione di locale ad uso caldaia esterno all'abitazione. Nella relazione viene indicato che a nord è esistente tettoia ed che il locale viene ricavato con la chiusura parziale di detta tettoia. Non sono allegati elaborati grafici.

Il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle diverse autorizzazioni con quanto riscontrato in loco ha rilevato delle leggere differenze di diversa distribuzione degli spazi interni (nel progetto il soggiorno è di minori dimensioni, mentre nella realtà non vi è la parete divisoria con l'allora cucina, realizzando un unico vano soggiorno, mentre la cucina è stata spostata nel vano a destra dell'ingresso).

Le difformità sono sanabili ed i costi complessivi di sanzioni ed onorario del professionista (comprensivi di spese ed accessori) sono quantificabili in € 4.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale, non si sono riscontrate difformità di disposizione degli spazi, ma sono indicate delle altezze dei locali difformi sia dalla realtà che da quanto indicato nei disegni di progetto.

Sarà, pertanto, necessario procedere alla redazione e presentazione di scheda catastale di aggiornamento i cui costi sono quantificabili in € 700,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'unità, come sopra indicato è stata assegnata [REDACTED] [REDACTED] come casa familiare con verbale di separazione consensuale con atto giudiziario [REDACTED] [REDACTED]

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

Alla data di aggiornamento del 25.06.2024 l'unità risultava gravata dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE [REDACTED] ipoteca volontaria [REDACTED] [REDACTED]
- ISCRIZIONE [REDACTED] ipoteca giudiziale [REDACTED]
- TRASCRIZIONE [REDACTED] apertura della procedura di liquidazione giudiziale con atto giudiziario [REDACTED]

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 del fatto che il fabbricato presenta delle tracce di umidità di risalita, delle infiltrazioni provenienti dal tetto e delle muffe dovute ai ponti termici.

Inoltre, si è tenuto conto che la vendita è riferita alla quota di $\frac{1}{2}$ e che l'unità è stata assegnata come casa familiare alla signora [REDACTED] e dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva che non dà garanzie di sorta (visto e piaciuto).

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, nonché della decurtazione relativa alle sanatorie edilizie e catastali).

Quota di intera piena proprietà Mq. 155,00 x €/mq. 600,00 =	€ 93.000,00
----------------------------------------------------------------	-------------

**Per cui il valore della quota di ½ di proprietà del sig. [REDACTED]
risulta pari ad € 46.500,00 (quarantaseimilacinquecento/00).**

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

Novara li, 2 luglio 2024

Il perito

Geom. Claudio Rho



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Novara**

Dichiarazione protocollo n. **NO0037576** del **19/06/2017**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Grignasco

Via Volta A.

civ. 13

Identificativi Catastali:

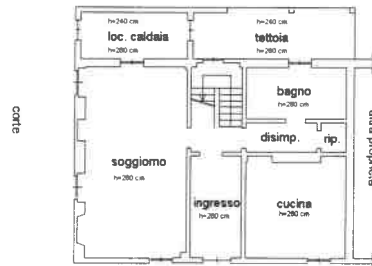
Sezione:
Foglio: 14
Particella: 678
Subalterno: 3

Compilata da:
Guidetti Federica
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Novara

N. 1197

Scheda n. 1 Scala 1: 200



Piano 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/05/2024 - Comune di GRIGNASCO(E177) - < Foglio 14 - Particella 678 - Subalterno 3 >
VIA VOLTA A. n. 13 Piano T-1

Emesso Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: Info Camere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 30cb4c



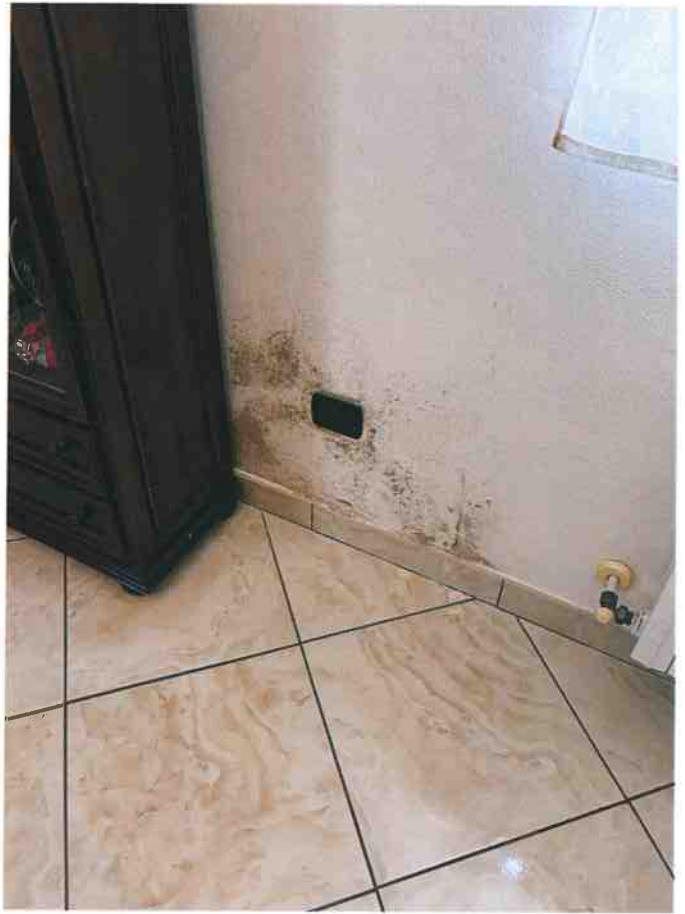


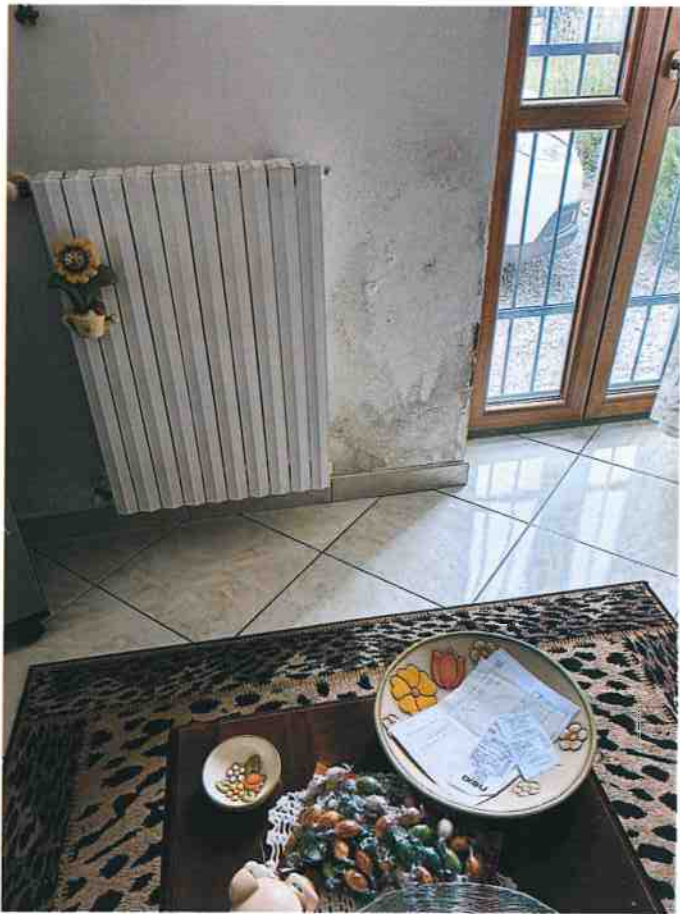




Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 30cb4c









Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: Info Camere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 30cb4c





Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: Info Camere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 30cb4c





Firmato Da: RHO CLAUDIO Emesso Da: Info Camere Qualified Electronic Signature CA Serial#: 30cb4c

