

TRIBUNALE DI NOVARA
FALLIMENTO n° 54/2018
Sentenza n° 57/2018 del 24.10.2018

GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott. Filippo Lamanna
CURATORE: Dott. Andrea Rivolta
PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
DEI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI
CASALVOLONE

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27/10/1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n° 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n° 167, a seguito di incarico del 13 maggio 2019, conferitogli dal Curatore Dott. Andrea Rivolta quale perito estimatore per i beni di cui in epigrafe, ed a seguito di giuramento effettuato in data 14.05 u.s., ha effettuato sopralluogo in data 17 maggio 2019 per la verifica degli immobili e nei giorni successivi ha espletato tutte le necessarie ricerche ed è ora in grado di esporre quanto segue:

1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

A) Fabbricati siti in Via Roma n. 106:

Beni di proprietà

– proprietario per la quota intera di piena proprietà.

In Comune di **Casalvolone**:

Fabbricati di vetusta costruzione con caratteristiche agricole, con accesso da Via Roma al civico 106. Gli edifici si presentano in cattivo stato d'uso e manutenzione, le strutture portanti degli edifici sono in muratura con solai in latero cemento e copertura con orditura principale in legno e tegole in cotto marsigliese ed in alcuni punti in lamiera ondulata.

Al cortile della proprietà si accede attraverso androne carraio dove sono ubicati i tre fabbricati oggetto di perizia.

A livello catastale gli immobili sono divisi in sei unità qui sotto meglio descritte:

- Locale di deposito di circa mq 168.00 con annesso ripostiglio di circa mq 24.00 al piano terra e fienile di circa mq 200.00 al piano primo. I locali del piano terra presentano un'altezza pari a circa mt 3.20 mentre il fienile presenta un'altezza variabile da mt 3.20 a mt 8.00. In aderenza al deposito, sul lato sud, è posta una tettoia aperta di circa mq 85.00 con altezza variabile da mt 4.40 a mt 6.70 circa. L'ingresso del ripostiglio è stato delimitato a filo con la muratura principale da una struttura lignea costruita senza alcuna autorizzazione edilizia per tanto tale opera, che dovrà essere rimossa a cura a spese dell'aggiudicatario, verrà computata a scorporo del valore finale. Il tutto censito al **CEU al fg. 14 map. 374**

sub. 2 cat. C/2 cl. 4 consistenza mq 266.00 RC € 315,97 (vedi planimetria allegato “A”)

- Locale di deposito di circa mq 41.00 con annesso ripostiglio di circa mq 23.00 al piano terra, con scala di collegamento al locale di deposito sito al primo piano di circa mq 83.00. I locali al piano terra presentano un'altezza pari a circa mt 3.25 mentre il locale deposito del piano primo presenta un'altezza variabili da mt 3.00 a mt 5.80 circa. Il tutto censito **al CEU al fg. 14 map. 374 sub. 3 cat. C/2 cl. 4 consistenza mq 101.00 RC € 119,97** (vedi planimetria allegato “B”).

- Autorimessa sita al piano terra di circa mq 35.00 con altezza pari a circa mt 3.25. Censita **al CEU al fg. 14 map. 374 sub. 4 cat. C/6 cl. 1 consistenza mq 35.00 RC € 77,73** (vedi planimetria allegato “C”).

- Tettoia sita al piano terra di circa mq 19.00 avente un'altezza variabile da mt 4.00 a mt 5.20 circa, con annessi tre ripostigli di piccole dimensioni, circa mq 2.20 cadauno, e annesso fienile al piano primo di circa mq 7.00 con altezza variabile da mt 2.20 a mt 3.35 circa. Il tutto censito **al CEU al fg. 14 map. 374 sub. 5 cat. C/7 cl. 4 consistenza mq 26.00 RC € 26,86** (vedi planimetria allegato “D”).

- Tettoia sita al piano terra, di circa mq 43.00 avente un'altezza variabile da mt 3.35 a mt 9.00 circa. Censita **al CEU al fg. 14 map. 374 sub. 6 cat. C/7 cl. 4 consistenza mq 43.00 RC € 44,42** (vedi planimetria allegato “E”).

- Locale deposito di circa mq 65.00 avente un'altezza pari a circa mt 2.80, diviso in due vani di cui uno aperto su un lato con tettoia adiacente di circa mq 58.00 con altezza variabile da mt 3.35 a mt 5.95 circa, siti al

piano terra, e annesso fienile di circa mq 65.00 avente un'altezza variabile da mt 2.30 a mt 5.80, sito al piano primo. Il tutto censito al **CEU al fg. 14 map. 374 sub. 7 cat. C/2 cl. 4 consistenza mq 134.00 RC € 159,17** (vedi planimetria allegato "F").

Alla data del sopralluogo risultava essere stata costruita, senza alcuna autorizzazione edilizia, una tettoia di circa mq 50.00, sul lato est della proprietà, confinante con il mappale 376. La struttura di tale tettoia è stata realizzata con n. 4 pilastri in cemento armato circolari, orditura in legno e manto di copertura in *eternit*.

Tale tettoia dovrà essere completamente demolita in quanto priva di titoli abilitativi e dovrà essere regolarmente smaltito l'*eternit* presente in copertura.

La spesa per tale demolizione sarà a cura a spese dell'aggiudicatario e tale importo verrà computato a scorporo del valore finale.

L'intero lotto confina con i mappali di altre proprietà, a nord mapp. 356, 355, 360, 363 e 365; ad est in parte in aderenza con il fabbricato map. 375 e 376; a sud map. 729 e ad ovest Roggia attualmente tombinata ed utilizzata come strada comunale.

Al C.T. il lotto viene identificato al **fg. 14 map. 374 Ente Urbano di are 12.30** (vedi estratto di mappa catastale allegato sotto "G").

B) Terreni Edificabili:

Beni di proprietà

– proprietario per la quota intera di piena

proprietà.

In Comune di **Casalvolone:**

Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Terreni edificabili identificati al **C.T. al fg. 22**

- **map. 251** semin irrig cl. 1 are 19.70 RD € 19.33 RA € 13.23

- **map. 268** semin irrig cl. 1 are 14.70 RD € 14.42 RA € 9.87

- **map. 281** semin irrig cl. 1 are 16.71 RD € 16.40 RA € 11.22

- **map. 286** semin irrig cl. 1 are 4.86 RD € 4.77 RA € 3.26

Tra i confini a nord mapp. 231,264, 267, 263 e 228; ad est map. 13; a sud strada; a nord-ovest mapp. 285 e 287.

I terreni sopra indicati, come si evince dall'estratto di mappa catastale, hanno forma regolare e, a livello urbanistico, ricadono in "*aree residenziali di nuova edificazione soggette a PEC*", normate dall'art. 3.3.7 della N.T.A. (vedi rispettivamente allagato "H" e "I").

La superficie complessiva del lotto è pari a mq 5.597,00 e nel PEC autorizzato è stata prevista una volumetria massima pari a mc 3.758,61 e la formazione dei lotti 8-10-12-13-11 così come meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto "L".

Nei lotti 8-10-12-13 è stata prevista la costruzione di n. 4 villette unifamiliari mentre nel lotto 11 un piccolo condominio di circa 4/5 unità immobiliari. Nel progetto è stata anche prevista la realizzazione di strada di penetrazione e parcheggi ad uso pubblico.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto dei valori indicati dal Comune di Casalvolone ai fini IMU (vedi allegato "M") e dagli stessi si dovranno detrarre i costi professionali per il rinnovo del Piano Esecutivo Convenzionato e del rilascio dei Permessi di Costruire dei fabbricati dei singoli lotti.

Oltre tali costi si dovrà tenere conto che tutta l'area dovrà essere portata in quota e quindi è necessario effettuare dei riempimenti con terreno di coltivo e/o misto naturale, effettuare tutte le fognature, gli allacci quali acquedotto, enel, gas, telefonici e la realizzazione di illuminazione pubblica.

Per la determinazione di tali costi attualmente non quantificabili verrà effettuato un considerevole abbattimento forfettario oltre che per l'eventuale presenza di vizi occulti.

2.1) SITUAZIONI di PERICOLO - RIFIUTI

Sui terreni del lotto B, alla data del sopralluogo, risultano presenti aree con grandi cumuli che, su dichiarazione provengono da scavi da lui precedentemente realizzati. Non è stato possibile verificare la natura di tali materiali in quanto su tale area è attualmente presente una fitta vegetazione.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto dei costi necessari del reinterro di tutta la superficie per portare in quota l'intero lotto rispetto la strada di penetrazione in parte già realizzata.

Alla data del sopralluogo non risultano esserci situazioni di pericolo e/o necessità di urgente manutenzione degli immobili, anche in relazione all'eventuale presenza di rifiuti, nonostante siano presenti materiali di scavo sui terreni del lotto B.

L'immobile lotto A verrà consegnato libero dalla presenza degli attuali materiali edili ivi presenti.

2.2) DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il lotto A risulta essere stato edificato anteriormente al 1.09.1967. Come già indicato nel paragrafo 1), le difformità riscontrate a livello edilizio risultano essere la tettoia costruita sul lato est di circa mq 50, 00 con manto di copertura in eternit, che dovrà essere demolita in quanto a livello economico è più conveniente demolirla che effettuare una sanatoria. Anche la struttura in legno di accesso al ripostiglio del P.T., vista la precarietà, è preferibile effettuare la demolizione piuttosto che la sanatoria. I costi per le demolizioni degli abusi riscontrati, considerato che dovranno essere eseguiti dall'aggiudicatario, saranno quantificati ed indicati nel paragrafo "valutazioni" e dedotti dal valore finale dell'interno immobile.

Il lotto B non necessita di verifiche delle difformità in quanto trattasi di terreni attualmente non edificati.

3-4) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Considerate le diverse tipologie dei beni immobili oggetto di fallimento e per una più facile ed immediata vendita, il sottoscritto ritiene che si debba procedere alla formazione di due lotti:

- **Lotto A:**

Fabbricati di vetusta costruzione con caratteristiche agricole, attualmente destinati a magazzino dell'impresa edile del fallimento, con accesso da Via Roma al civico 106, al cortile della proprietà si accede attraverso androne carraio dove sono ubicati i tre corpi di fabbrica composti da sei unità oggetto di perizia:

- Locale di deposito di circa mq 168.00 con annesso ripostiglio di circa mq 24.00 al piano terra, fienile di circa mq 200.00 al piano primo e tettoia di circa mq 85.00 al piano terra.
- Locale di deposito di circa mq 41.00 con annesso ripostiglio di circa mq 23.00 al piano terra, con scala di collegamento al locale di deposito sito al primo piano di circa mq 83.00.
- Autorimessa sita al piano terra di circa mq 35.00.
- Tettoia sita al piano terra di circa mq 19.00, con annessi tre ripostigli di piccole dimensioni, di circa mq 2.20 cadauno, e annesso fienile al piano primo di circa mq 7.00.
- Tettoia sita al piano terra, di circa mq 43.00.
- Locale deposito di circa mq 65.00 con tettoia adiacente di circa mq 58.00 e annesso fienile di circa mq 65.00.

- **Lotto B**

Terreni edificabili siti in Via dei Giusti di complessivi mq 5.597,00 che a livello urbanistico ricadono in “*aree residenziali di nuova edificazione soggette a PEC*”, normate dall’art. 3.3.7 della N.T.A.

Nel PEC autorizzato è stata prevista una volumetria massima pari a mc 3.758,61 e la formazione de numero 5 lotti identificati con i numeri 8-10-12-13-11 così come meglio rappresentato nella planimetria già allegata sotto “L”.

Nei lotti 8-10-12-13 è stata prevista la costruzione di n. 4 villette unifamiliari mentre nel lotto 11 un piccolo condominio di circa 4/5 unità immobiliari. Nel progetto è stata anche prevista la realizzazione di strada di penetrazione e parcheggi ad uso pubblico.

5) INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Entrambi gli immobili dei lotti A e B **non** sono in un contesto condominiale quindi privi di spese annue di gestione.

6) ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Al presente elaborato peritale viene allegata ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei beni (vedi allegato "N")

Altra documentazione richiesta è stata già indicata ed allegata nei paragrafi precedenti.

6.3) PROVENIENZA:

I beni sono così pervenuti agli attuali proprietari:

- **Lotto A:**

Gli immobili alla data del sopralluogo risultano essere di proprietà di

per la quota intera di piena proprietà, ed utilizzati come locale di deposito dell'attività edile svolta.

Il lotto A ha diritto di passaggio sui mapp. 380 e 376.

- **Lotto B:**

Alla data di aggiornamento del 24.05.2019, gli immobili risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Lotto A:

- Ipoteca Legale del 12.03.2015

- Ipoteca Legale del 22.08.2016

Lotto B:

- Ipoteca Legale del 12.03.2015

7) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il procedimento di stima più diffuso nel mondo è il market comparison approach richiamato negli standard estimativi internazionali.

Questo procedimento opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il confronto si svolge in base alle caratteristiche possedute dagli immobili, e per questo è un procedimento che considera numerosi parametri, e non uno solo come il procedimento di stima sintetica.

Lo svolgimento e gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del **MCA**,
le cui fasi principali sono le seguenti:

- Analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- Rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto ecc);
- Scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione considerando il prolungato periodo di recessione.

Da cui i valori sono così determinabili:

VALUTAZIONE DEI SINGOLO LOTTI

Lotto A

LOTTO A	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Valore
Loc. deposito	168.00	200	€ 33.600,00
Ripostiglio	24.00	200	€ 4.800,00
Fienile	200.00	100	€ 20.000,00
Tettoia	85.00	70	€ 5.950,00
Loc. deposito	41.00	200	€ 8.200,00
Ripostiglio	23.00	100	€ 2.300,00
Loc. deposito	83.00	100	€ 8.300,00
Autorimessa	35.00	200	€ 7.000,00
Tettoia	19.00	25	€ 475,00
Ripostigli	6.60	50	€ 330,00
Fienile	7.00	50	€ 350,00

Tettoia	43.00	100	€ 4.300,00
Loc. deposito	65.00	100	€ 6.500,00
Tettoia	58.00	100	€ 5.800,00
Fienile	65.00	50	€ 3.250,00
Totale			€ 111.155,00

N.B. Nel valore del lotto A si è già tenuto conto del cortile di pertinenza.

Valore complessivo		€ 111.155,00
Spese rimozione e smaltimento eternit e spese per la demolizione e trasporto alle PP.DD.		€ 6.000,00
		€ 105.155,00
Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza di garanzia, per eventuali vizi e spese non riscontrabili in sede di perizia		€ 21.031,00
Valore finale		€ 84.124,00
Valore finale in arrotondamento		€ 84.000,00

Lotto B

LOTTO B

Terreni Edificabili	5.597,00	34.00	€ 190.298,00
---------------------	----------	-------	--------------

Valore complessivo	€ 190.298,00
Riduzione del valore di circa il 30 % per costi di livellamento, rinnovo autorizzazioni, allacci ed urbanizzazione	€ 57.089,00
Valore finale	€ 133.209,00
Valore finale in arrotondamento	€ 130.000,00

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

Novara li, 12 giugno 2019

Il C.T.U.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "DEI GEO", "GEOM. GIORGIO BRESSAN", "NR 1793", and "NOVARA".