

TRIBUNALE DI NOVARA

FALLIMENTO N° 11/2022

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Curatore: Dott. Daniele Nobili

Giudice Delegato: D.ssa Simona Delle Site

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 al n. 1893, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 168, a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dott. Daniele Nobili, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio del fallimento di cui in epigrafe, ha effettuato sopralluogo in data 15 settembre 2022, espletando, successivamente, tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.

LOTTO UNICO

MOMBELLO MONFERRATO, CASCINA BASSO

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Quota intera di piena proprietà di lotto di terreno, della superficie catastale di mq. 3.610,00, con soprastante fabbricato ad uso

industriale/artigianale, ubicato in Comune di Mombello Monferrato, situato nelle vicinanze della Frazione Garoppi, con ingresso dalla Strada Provinciale 590 (detta della Val Cerrina), con indicazione sul cartello stradale, posto antistante all'ingresso, Cascina Basso.

Il soprastante fabbricato, ha sviluppo al solo piano terreno, con conformazione ad "U" e risulta così composto:

Tettoia della superficie di circa mq. 124,00, con altezza minima di mt. 4,11 e massima di mt. 4,77, realizzata a confine con il mappale 218 ed in appoggio al resto del fabbricato.

Capannone, di forma rettangolare, della superficie di circa mq. 756,00, con altezza, sottotrave, di circa mt. 5,50.

Zona servizi spogliatoi della superficie di circa mq. 47,00, dell'altezza di circa mt. 2,60

Rimanente zona comprendente, disimpegno, uffici, centrale termica, zona lavorazione ed altro servizio igienico, della superficie di circa mq. 580,00, dell'altezza massima di mt. 3,00.

Il fabbricato è realizzato, parte in prefabbricato e parte realizzato in opera. La pavimentazione nelle zone del capannone principale e delle zone di lavorazione, sono in battuto di cemento, mentre nei servizi e negli uffici, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

Gli uffici ed i servizi vengono riscaldati tramite termosifoni in alluminio, mentre nel capannone e nelle zone di lavorazione, sono presenti degli aerotermi.

Complessivamente, lo stato manutentivo è da considerarsi appena sufficiente.

L'unità risulta così censita al Catasto Fabbricati del comune di Mombello Monferrato:

Foglio 29 mappale 309 subalterno 1 P.T. categoria D/7 Rendita Catastale € 5.850,00

Al Catasto Terreni l'area su cui sorge l'immobile è così identificata:

Foglio 29 mappale 309 Ente Urbano di are 36.10

Tra i confini: a nord, Strada Provinciale; ad est, mappali 19 e 280; a sud, mappale 281; ad ovest, mappale 16.

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

STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo il lotto di terreno con il soprastante fabbricato risultavano locati alla:

..., mediante contratti di locazione stipulato in data 1 ottobre 2015 (reg. Casale Monferrato il 09.10.2015 n. 1924 Serie 3T) della durata di anni 6 con rinnovo tacito alla scadenza ai sensi dell'art. 28 L. 392/78. Tale contratto è stato oggetto di scrittura di riduzione di canone in data 01.10.2020 (reg. Casale Monferrato il 23.10.2020 prot. 20102310521565061). Pertanto, attualmente il canone di locazione annuo risulta essere di € 6.000,00. Sia il contratto originario che la scrittura di riduzione di canone sono qui allegati sotto "B".

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato attualmente esistente è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione Edilizia n. 60/4/92 del 08 febbraio 1992;
- Concessione Edilizia n. 66/G/93 per variante ai lavori;
- Concessione Edilizia n. 70/A/93 per variante lavori;
- Concessione Edilizia n. 80/C/95 per la realizzazione di una tettoia;
- Concessione Edilizia n. 125/F/99 per opere in variante alla concessione n. 80/C/95;

L'autorizzazione all'abitabilità/usabilità è stata rilasciata in data 10 agosto 1994.

Rispetto alle autorizzazioni di cui sopra, il fabbricato, attualmente, presenta la realizzazione di una piccola tramezza in legno, nella zona lavorazione (identificata in rosso nella planimetria allegata sotto "C"). L'aggiudicatario potrà scegliere, se demolirla o presentare SCIA in sanatoria, con il pagamento di € 516,00 di sanzione, oltre al compenso professionale per il tecnico incaricato.

CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale, la scheda rispetta la situazione riscontrata in loco (compresa la tramezza in legno).

ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE

L'esame visivo effettuato fa ritenere che non sia necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno.

PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni oggetto di perizia sono attualmente di proprietà del

con sed-

, a fronte dell'atto d'acquisto a rogito notaio Boggia del 06.06.2014 rep. 116804/16555 trascritto a Casale Monferrato il 17.06.2014 ai nr. 2690/2102

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono vincoli e/o oneri giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente, ad eccezione del contratto d'affitto di cui sopra.

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

Alla data di aggiornamento del 02.09.2022. i beni risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE 11.04.2018 ai nr. 1756/174 ipoteca giudiziale per € 285.000,00 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.;
- ISCRIZIONE 06.03.2020 ai nr. 962/99 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione per € 334.686,60 a favore Agenzia delle Entrate-Riscossione

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile o di un terreno può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica e quella analitica.

Visto la tipologia dei beni da valutare e visto lo scopo della valutazione stessa, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

STIMA SINTETICA

La stima sintetica per terreni e fabbricati viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (Euro/mq. – Euro/mc.), riferiti a fabbricati e/o terreni, già venduti o in vendita, aventi caratteristiche similari ai beni oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare si sono svolte indagini comparative consultando le seguenti fonti:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Agenzie immobiliari presenti sul territorio.

La Banca dati delle quotazioni immobiliari, per il Comune di Mombello Monferrato nella zona extraurbana, non ha quotazioni indicate per i fabbricati di tipologia produttiva e/o commerciale/terziaria.

Per quanto riguarda le agenzie immobiliari si sono ritrovate solamente due fabbricati la cui tipologia possa essere simile a quella del bene oggetto di stima.

Il primo, riguarda un capannone di circa mq. 2.500,00 con un'area di pertinenza di mq. 20.000,00, posto in località Gaminella, con prezzo richiesto di € 280.000,00, quindi con un valore unitario pari ad €/mq. 112,00.

Il secondo, posto in Via Roma, riguarda un capannone/ locale commerciale, già a suo tempo adibito come cantina sociale del paese, della superficie di circa mq. 285,00, con una richiesta di € 50.000,00, pari a circa pari a circa €/mq.175,00.

Quindi, si desume che il mercato per fabbricati non residenziali nel comune di Mombello Monferrato, sia limitatissimo, tanto è che la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia delle Entrate, non ha a disposizione alcuna quotazione.

Per cui, vista la tipologia del fabbricato, prendendo spunto dai pochi dati di mercato disponibili, si è proceduto alla valutazione, tenendo conto nel valore unitario, delle condizioni dell'immobile, dell'incidenza dell'area pertinenziale su cui sorge il fabbricato ed infine, anche dell'incidenza negativa per la modalità di vendita coattiva per assenza di garanzie per eventuali vizi e/o spese non riscontrabili (in analogia alle procedure esecutive), comprese le spese per la regolarizzazione o l'abbattimento della tramezza in legno.

Visto tutto quanto sopra, il sottoscritto ritiene che il valore del compendio stesso possa essere così quantificato.

Tettoia. Mq. 124,00 x €/mq. 50,00 =	€ 6.200,00
Capannone rettangolare Mq. 756,00 x €/mq. 150,00 =	€ 113.400,00
Servizi e spogliatoi Mq. 47,00 x €/mq. 100,00 =	€ 4.700,00
Rimanente zona Mq. 580,00 x €/mq. 100,00 =	€ 58.000,00

Si ritiene, pertanto, che il valore complessivo dei beni sopra indicati, sia pari ad € 182.300,00 (centottantaduemilatrecento/00).

Per quanto riguarda il canone d'affitto determinato in €/annui 6.000,00, dopo la scrittura di riduzione del 23.10.2020, il sottoscritto ritiene sia da ritenersi congruo, tenuto conto delle limitatezza del mercato immobiliare, sia per la vendita (come sopra indicato), sia per la locazione, relativamente ad immobili della tipologia di quello oggetto di perizia.

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

Novara li, 26 settembre 2022

Il perito

Geom. Claudio Rho

