

TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

(N. 18/2021)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. FILIPPO LAMANNA
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. MAURO COLLODEL

PERIZIA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

INDICE

Premessa	3
Descrizione sommaria degli immobili	3
Ubicazione degli immobili.....	3
Proprietà.....	5
Identificazione catastale	5
Confini	7
Descrizione dei beni	7
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti	9
Caratteristiche dimensionali	9
Vincoli ed oneri	10
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli	11
Inquadramento in regime condominiale	11
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica	13
Stato di possesso degli immobili.....	15
Formazione di lotti	16
Metodo di stima	16
Stima	18
Totali generali	26
Considerazioni finali.....	26

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Certificazione notarile
- Allegato 4: Certificato di destinazione d'uso

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di incarico professionale ricevuto in data 19 luglio 2021 dal dott. Mauro Collodel, curatore del fallimento di [REDACTED] (di seguito denominato "Fallimento") con sede a [REDACTED], a seguito di deposito di verbale di giuramento di rito del 26 luglio 2021, espletate le dovute indagini e sopralluoghi e raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.

Al fine di rendere maggiormente chiaro l'elaborato peritale si specifica che, ove necessario, all'interno del capitolo verrà redatta specifica argomentazione per compendio di beni immobili che, come vedremo successivamente, formeranno i successivi lotti.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società [REDACTED]; essi possono essere raggruppati in tre distinti gruppi di seguito riportati e brevemente descritti:

- autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24;
- tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47;
- terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A;
- terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc;
- terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

Il fabbricato condominiale in cui insiste l'autorimessa di cui in oggetto è sito nella frazione di Pernate del Comune di Novara, lungo via Vigne Vecchie, parallela a via Novara (SS341) di collegamento fra la frazione ed il centro della città di Novara. Degna di nota la vicinanza con lo svincolo della tangenziale

cittadina posto a poche centinaia di metri che conduce anche verso il casello autostradale “Novara est” posto sulla autostrada A4 Milano – Torino; l’area è servita dai servizi pubblici cittadini.

***Tre autorimesse ed un locale cantina tutte site a Novara (NO)
frazione Veveri in strada privata Russi n. 47***

Il fabbricato condominiale in cui insistono i beni di cui in oggetto è sito nella frazione di Veveri del comune di Novara, lungo strada privata Russi traversa a via Verbanò (SS32) di collegamento fra la frazione ed il centro della città di Novara. Dalla SS32 si svicola agevolmente verso la tangenziale cittadina di cintura dell’intera città nonché di collegamento con il casello autostradale “Novara est” posto sulla autostrada A4 Milano – Torino; l’area è servita dai servizi pubblici cittadini.

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A

Il terreno di cui in oggetto ha accesso, tramite una servitù di passo gravante su altra proprietà, dalla via Novara (SS341) della frazione di Pernate del Comune di Novara, strada di collegamento fra la frazione ed il centro della città di Novara. Degna di nota la vicinanza con lo svincolo della tangenziale cittadina posto a poche centinaia di metri che conduce anche verso il casello autostradale “Novara est” posto sulla autostrada A4 Milano – Torino; l’area è servita dai servizi pubblici cittadini.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc***

I terreni in oggetto sono siti nella frazione di Pernate del Comune di Novara con accesso dalla strada Uglietti traversa alla via Romentino di collegamento fra la frazione di Pernate ed il finitimo Comune di Romentino. Area posta nella parte est della frazione, essa si trova comunque a poca distanza dallo svincolo della tangenziale cittadina che conduce anche verso il casello autostradale “Novara est” posto sulla autostrada A4 Milano – Torino; l’area è servita dai servizi pubblici cittadini.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

I terreni di cui in oggetto sono siti nella frazione di Olengo del Comune di Novara, lungo la strada della Carlina, traversa al corso XX Marzo (SS211) di collegamento fra il centro della città di Novara e la Lomellina. Degna di nota la vicinanza con lo svincolo della tangenziale cittadina posto a circa 1 km che conduce anche verso il casello autostradale “Novara est” posto sulla autostrada A4 Milano – Torino; l’area è servita dai servizi pubblici cittadini.

PROPRIETÀ

Tutti gli immobili di cui in oggetto risultano oggi in piena proprietà della società [REDACTED] avente sede a [REDACTED]

Maggiori dettagli inerenti alle titolarità e provenienze si potranno evincere dalla certificazione notarile redatta per la Procedura dal notaio Renato Bucolo in Borgomanero del 22/09/2021, qui all'uopo allegata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

L'area condominiale in cui insiste l'immobile sopraccitato al Catasto Terreni del Comune di Novara (NO) risulta così censita:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
81	875	----	Ente Urbano	----	1.025 mq	----	----

In dettaglio l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Novara (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
81	875	13	C/6	7	15 mq	€ 24,79

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si ritiene che gli elaborati siano conformi.

Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47

L'area condominiale in cui insistono gli immobili sopraccitati al Catasto Terreni del Comune di Novara (NO) risulta così censita:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
22	1097	----	Ente Urbano	----	3.092 mq	----	----

In dettaglio gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Novara (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
22	1097	16	C/6	7	16 mq	€ 26,44
22	1097	26	C/6	5	31 mq	€ 36,82
22	1097	28	C/2	5	8 mq	€ 2,56
22	1097	35	C/6	7	15 mq	€ 24,79

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si ritiene che gli elaborati siano conformi.

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A

Il terreno di cui in oggetto al Catasto Terreni del Comune di Novara (NO) risulta così censito:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
81	711	----	Seminativo irr.	3	1.292 mq	€ 13,35	€ 7,01

Dal confronto di quanto contenuto nella mappa del Catasto Terreni con lo stato di fatto, si ritiene che essa sia conforme.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc***

I terreni di cui in oggetto al Catasto Terreni del Comune di Novara (NO) risultano così censiti:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
43	783	----	Seminativo irr.	3	226 mq	€ 2,33	€ 1,23
43	814	----	Seminativo irr.	3	166 mq	€ 1,71	€ 0,90

Dal confronto di quanto contenuto nella mappa del Catasto Terreni con lo stato di fatto, si ritiene che essa sia conforme.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

I terreni di cui in oggetto al Catasto Terreni del Comune di Novara (NO) risultano così censiti:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>R.D.</i>	<i>R.A.</i>
129	517	----	Bosco ceduo	1	30 mq	€ 0,03	€ 0,01
129	518	----	Bosco ceduo	1	39 mq	€ 0,04	€ 0,01
129	521	----	Seminativo irr.	3	880 mq	€ 8,41	€ 4,77
129	522	----	Seminativo irr.	3	227 mq	€ 2,17	€ 1,23
129	523	----	Seminativo irr.	3	447 mq	€ 4,27	€ 2,42
129	524	----	Seminativo irr.	3	443 mq	€ 4,23	€ 2,40
129	525	----	Seminativo irr.	3	492 mq	€ 4,70	€ 2,67

Dal confronto di quanto contenuto nella mappa del Catasto Terreni con lo stato di fatto, si ritiene che essa sia conforme.

CONFINI

Per quanto attiene i dettagli delle porzioni confinanti si rimanda alla certificazione notarile redatta per la Procedura dal notaio Renato Bucolo in Borgomanero del 22/09/2021, qui all'uopo allegata e già contenente tali informazioni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

Trattasi di una autorimessa di cui al Subalterno 13, posta al piano interrato scoperto di una palazzina condominiale, edificata intorno all'Anno 2009 ed accessibile tramite corsia di manovra comune; essa è dotata di basculante metallica e pavimento in ceramica. L'autorimessa ha buone dimensioni atte al ricovero di una automobile di medie dimensioni.

***Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO)
frazione Veveri in strada privata Russi n. 47***

Autorimessa sub. 16

Trattasi di una autorimessa di cui al Subalterno 16 posta al piano terra di un complesso condominiale di rilevanti dimensioni edificato nei primi Anni 2000; essa è accessibile dal cortile esterno comune ed è dotata di basculante metallica e pavimento in ceramica. L'autorimessa ha discrete dimensioni atte al ricovero di una automobile di medie dimensioni.

Autorimessa sub. 26

Trattasi di una autorimessa doppia in lunghezza di cui al Subalterno 26 posta al piano interrato di un complesso condominiale di rilevanti dimensioni edificato nei primi Anni 2000; essa è accessibile dal corsello di manovra comune ed è dotata di basculante metallica e pavimento in ceramica. L'autorimessa ha buone dimensioni atte al ricovero di due automobili di medie dimensioni.

Cantina sub. 28

Trattasi di una cantina di cui al Subalterno 28 posta al piano interrato di un complesso condominiale di rilevanti dimensioni edificato nei primi Anni 2000; essa è accessibile dal vano scala sud-ovest del complesso condominiale ed è dotata di porta metallica del tipo multiuso, di pavimentazione in ceramica e di illuminazione.

Autorimessa sub. 35

Trattasi di una autorimessa di cui al Subalterno 35 posta al piano terra di un complesso condominiale di rilevanti dimensioni edificato nei primi Anni 2000; essa è accessibile dal cortile esterno comune ed è dotata di basculante metallica e pavimento in ceramica. L'autorimessa ha dimensioni non molto generose ed è atta al ricovero di una automobile di medio-piccole dimensioni.

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A

Trattasi di un'area di superficie totale di 1.292 mq oggi libera e avente accesso tramite un cancello metallico di buone dimensioni per tramite di un cortile condominiale su cui evidentemente grava servitù di passo.

L'area, di forma pressoché regolare ha un andamento altimetrico variabile e oggi risulta incolta.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc***

Trattasi di due terreni formanti corpo unico di superficie totale di 392 mq; all'area si accede tramite una servitù di passo gravante sul Mappale finitimo n. 150 che a sua volta ha accesso dalla strada Uglietti di Pernate. Anche il terreno di cui in oggetto oggi è gravato da servitù di passo a favore del fabbricato insistente sul Mappale 912.

Viste le ridotte dimensioni, l'irregolarità del lotto ed il peso di servitù gravante su di esso si ritiene che il lotto, nonostante sia classificato come edificabile (in quanto inserito in un contesto urbanistico di Ambito) sia di fatto inedificabile seppur produttore volume urbanistico.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

I terreni di cui in oggetto, formanti corpo unico di superficie totale pari a 2.558 mq, risultano edificabili in quanto inseriti in un Ambito previsto dal Piano Regolatore. Sull'area, alla data odierna vi è edificato uno scheletro in cemento armato con relativi tamponamenti in muratura, relativo ad una unità immobiliare residenziale unifamiliare che risalirebbe ad un intervento, promosso dalla Fallita, e poi mai terminato risalente indicativamente all'Anno 2010.

Degna di nota è inoltre la presenza, sul lato est del terreno, di un canale irriguo in parte a cielo aperto che va poi ad essere tombinato; sul lato ovest invece parte del terreno è costituente una strada vicinale a servizio dei terreni limitrofi circostanti.

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

In tutti i siti, durante il sopralluogo svolto, il sottoscritto non ha visivamente notato situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Autorimessa – sub. 13	17 mq	14 mq

***Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO)
frazione Veveri in strada privata Russi n. 47***

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Autorimessa – sub. 16	18 mq	15 mq
Autorimessa – sub. 26	32 mq	29 mq
Cantina – sub. 28	10 mq	7 mq
Autorimessa– sub. 35	16 mq	15 mq

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Area terreno	1.292 mq	---- mq

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc***

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Area terreno	392 mq	---- mq

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Area terreno	2.558 mq	---- mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha a disposizione tavole grafiche corrispondenti al corretto stato di fatto pertanto, per effettuare l'esatta determinazione delle superfici, a seguito di dettagliato rilievo, necessiterebbe di una restituzione grafica non espressamente richiesta nell'incarico.

VINCOLI ED ONERI

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

Sull'immobile in oggetto, non si rilevano particolari vincoli o oneri fatta eccezione di quelli derivanti dal regime condominiale in cui insiste e di cui si darà maggior dettaglio nei successivi paragrafi.

***Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO)
frazione Veveri in strada privata Russi n. 47***

Sugli immobili in oggetto, non si rilevano particolari vincoli o oneri fatta eccezione di quelli derivanti dal regime condominiale in cui insistono e di cui si darà maggior dettaglio nei successivi paragrafi. Si rileva tuttavia un vicolo derivante da una servitù di elettrodotto (vedasi dettaglio contenuto nella relazione notarile allegata) insistente però non sugli specifici beni ma, più genericamente, sull'area comune su cui è stato eretto l'immobile.

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116°

Sull'area in oggetto, non si rilevano particolari vincoli o oneri gravanti.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc***

Sull'area in oggetto, si rileva un fattuale peso di servitù di passo, di cui non vi è traccia di trascrizione alla conservatoria dei pubblici registri, a favore del Mappale finitimo 812 che di fatto ne ha accesso pedonale e carraio tramite l'immobile in oggetto.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

Sull'area in oggetto, si rileva un fattuale peso di transito di acque superficiali lungo il lato est del compendio, mentre lungo il lato ovest si sviluppa una strada vicinale a servizio dei terreni limitrofi; di entrambi i pesi non vi è traccia di trascrizione alla conservatoria dei pubblici registri.

**TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED
ALTRE PREGIUDIZIEVOLI**

Per quanto attiene l'elenco delle trascrizioni presenti sugli immobili di cui in oggetto si rinvia alla certificazione notarile redatta per la Procedura dal notaio Renato Bucolo in Borgomanero del 22/09/2021, qui all'uopo allegata.

INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

L'immobile di cui in oggetto è facente parte di un condominio denominato "RESIDENZA ALESSIA" con sede a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24 (c.f. 94057250030), amministrato attualmente dal geom. Gianni Mario Siviero con sede a Novara (NO) in via Don Bosco n. 3.

All'unità immobiliare di cui in oggetto sono assegnati 21,29/1.000,01esimi di proprietà; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 130,00 ed alla data del 18/10/2021 risultano pendenze nei confronti del condominio per rate scadute per un importo di € 71,00.

Da ulteriori informazioni ricevute dall'Amministratore, alla data odierna, non vi sono spese già deliberate per lavori straordinari e non vi sono in essere cause legali contro terzi.

***Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO)
frazione Veveri in strada privata Russi n. 47***

Gli immobili di cui in oggetto sono tutti facenti parte di un condominio denominato "RESIDENZA SANTA CATERINA" con sede a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (c.f. 94042100035), amministrato attualmente dalla rag.ra Anna Schiavo con sede a Novara (NO) in via Via Dei Carbonari n. 23/D.

All'unità immobiliare sub. 16 sono assegnati 2,96 millesimi di proprietà; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 70,00 ed alla data del 15/10/2021 risultano pendenze nei confronti del condominio per un importo pari a € 430,09.

All'unità immobiliare sub. 26 sono assegnati 4,50 millesimi di proprietà; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 100,00 ed alla data del 15/10/2021 risultano pendenze nei confronti del condominio per un importo pari a € 558,92.

All'unità immobiliare sub. 28 sono assegnati 0,92 millesimi di proprietà; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 20,00 ed alla data del 15/10/2021 risultano pendenze nei confronti del condominio per un importo pari a € 316,92.

All'unità immobiliare sub. 35 sono assegnati 2,80 millesimi di proprietà; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 70,00 ed alla data del 15/10/2021 risultano pendenze nei confronti del condominio per un importo pari a € 406,50.

Da ulteriori informazioni ricevute dall'Amministratore, alla data odierna, non vi sono spese già deliberate per lavori straordinari e non vi sono in essere cause legali contro terzi.

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116°

Gli immobili di cui in oggetto non ricadono in regime condominiale.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc.***

Gli immobili di cui in oggetto non ricadono in regime condominiale.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

Gli immobili di cui in oggetto non ricadono in regime condominiale.

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

L'area su cui sorge il compendio condominiale è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Urbano 2" di cui all'art. 16 delle N.T.A..

Per quanto attiene eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico; per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione puntuale dei vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale.

Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Novara (NO):

- Permesso di Costruire n. 5242 del 30/01/2006
- D.I.A. prot. n. 55581 del 01/08/2008
- Permesso di Costruire n. 26301 del 01/04/2009

Nel fascicolo depositato in Comune è presente Autorizzazione di Agibilità di cui al prot. n. 74765 del 13/10/2009.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi non si evidenziano rilevanti irregolarità.

Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47

L'area su cui sorge il compendio condominiale è individuata nel P.R.G.C. vigente come area denominata "Urbano 2" di cui all'art. 16 delle N.T.A..

Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale.

Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in base ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Novara (NO):

- Permesso di Costruire n. 8903 del 20/07/1999
- D.I.A. prot. n. 12490 del 26/02/2002
- Permesso di Costruire n. 14200 del 11/03/2003
- D.I.A. prot. n. 70639 del 03/12/2003
- Permesso di Costruire n. 14935 del 11/03/2004
- D.I.A. prot. n. 38455 del 29/06/2005

Nel fascicolo depositato in Comune è presente Autorizzazione di Agibilità di cui al prot. n. 67283 del 28/09/2011.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi non si evidenziano rilevanti irregolarità.

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A

Il terreno di cui in oggetto è individuato nel P.R.G.C. vigente come area denominata “Zone di concentrazione della edificabilità periurbana” di cui all’art. 19 delle N.T.A. con indice di fabbricabilità pari a 0,01 mc/mq. Di fatto, visto l’intrinseco indice volumetrico assolutamente esiguo, l’area di sé non produce volume ma ne consente l’edificazione su di essa di altre capacità edificatorie provenienti da altre aree.

Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed al C.D.U. redatto all’uopo e qui allegato.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc***

Il terreno di cui in oggetto è individuato nel P.R.G.C. vigente come area assoggettata ad Ambiti (Ambito A38) di cui all’art. 18 delle N.T.A.; parte sviluppante volumetria pari a 0,33 mc/mq (circa 120 mq) e parte sviluppante volumetria pari a 1,50 mc/mq (circa 270 mq).

Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed al C.D.U. redatto all’uopo e qui allegato.

***Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc***

Il terreno di cui in oggetto è individuato, per la quasi totalità, nel P.R.G.C. vigente come area assoggettata ad Ambiti (Ambito A57) di cui all’art. 18 delle N.T.A. con indice territoriale pari a 0,33 mc/mq; una piccola porzione di spigolo è invece individuata come “Viabilità Esistente”.

Si specifica che lo Strumento Urbanistico esecutivo era già stato approvato e ne era scaturita Convenzione Urbanistica di cui al rogito notarile notaio Andrea Milano del 23/07/2010 rep. 30114; si ritiene che detta Convenzione sia da ritenersi scaduta in quanto decorso il termine decennale di durata.

Per quanto attiene specifiche urbanistiche e definizione puntuale di eventuali vincoli sia di tipo ambientale, archeologico, geologico e paesistico si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C. piuttosto che al P.P.R. regionale ed al C.D.U. redatto all’uopo e qui allegato.

Per quanto concerne l’erigendo fabbricato unifamiliare soprastante si ritiene che oggi risulti illegittimo in quanto non assolutamente agibile e relativo ad un SUE oggi scaduto; in fase estimativa verranno pertanto decurtati i relativi costi di demolizione al fine di somatizzarli in una estimazione di area edificabile libera.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24

Alla data odierna l'immobile risulta nella completa disponibilità della Fallita; al suo interno vi sono dei beni mobili in giacenza che, a detta della legale rappresentante della Fallita, sono di proprietà del sig. [REDACTED]. Come da intese, tali beni mobili verranno rimossi nel breve termine.

Tre autorimesse ed un locale cantina tutti siti a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47

Autorimessa sub. 16

Alla data odierna l'immobile risulta nella completa disponibilità della Fallita e totalmente sgombero.

Autorimessa sub. 26

Alla data odierna l'immobile risulta occupato senza titolo da beni mobili ed un'autovettura che, a detta della legale rappresentante della Fallita, sono di proprietà del sig. [REDACTED].

Cantina sub. 28

Alla data odierna l'immobile risulta nella completa disponibilità della Fallita e totalmente sgombero.

Autorimessa sub. 35

Alla data odierna l'immobile risulta nella completa disponibilità della Fallita; al suo interno vi sono dei beni mobili in giacenza di proprietà della Fallita consistenti sostanzialmente in beni di scarto e/o completamente vetusti

Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A

Alla data odierna l'immobile risulta nella completa disponibilità della Fallita; al suo interno vi sono dei beni mobili in giacenza che, a detta della legale rappresentante della Fallita, sono di proprietà del sig. Davide Provinelli; come da intese, tali beni mobili verranno rimossi nel breve termine.

Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc

Alla data odierna il terreno risulta nella completa disponibilità della Fallita e totalmente sgombero.

Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc

Alla data odierna il terreno risulta nella completa disponibilità della Fallita; al proprio interno vi sono delle recinzioni mobili propedeutiche alla delimitazione del cantiere che era in essere.

FORMAZIONE DI LOTTI

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di suddividere i beni di cui in oggetto in sette distinti lotti corrispondenti ai seguenti singoli immobili o insiemi; nello specifico:

- LOTTO 1 - Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24 (foglio 81 – mappale 875 – subalterno 13);
- LOTTO 2 - Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 16);
- LOTTO 3 - Autorimessa e cantina entrambe site a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 26 e 28);
- LOTTO 4 - Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 35);
- LOTTO 5 - Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A (foglio 81 – mappale 711);
- LOTTO 6 - Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc (foglio 43 – mappali 783 e 814);
- LOTTO 7 - Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc (foglio 129 – mappali 517, 518, 521, 522, 523, 524 e 525).

METODO DI STIMA

STIMA IMMOBILI EDIFICATI

Preso atto della tipologia di immobili trattati che sono inseriti in un mercato locale comunque vivace ed attivo, il sottoscritto ritiene che la metodologia di stima più corretta sia quella per comparazione in quanto ritenuta la più efficace al fine di individuare una esatta estimazione.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata “commerciale” per il valore unitario al mq di riferimento.

La superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C cioè, a titolo indicativo e non esaustivo, al lordo delle murature interne e perimetrali, con il 50% delle superfici di vani accessori comunicanti, con il 30% della superficie di terrazzi e balconi, con il 25% della superficie di vani accessori non comunicanti e, per eventuali aree esterne, viene conteggiata una superficie del 10% sino alla concorrenza dei vani principali; la eventuale restante parte al 2%.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto utilizza come fonte dati quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate. Individuata la zona di riferimento, la tipologia di edilizia in esame e lo stato

conservativo di riferimento, dalla banca dati emergono due valori, uno massimo ed uno minimo; per ogni singolo bene il sottoscritto pondererà tali valori in considerazione delle caratteristiche specifiche dei beni stessi. Si precisa che la banca dati utilizzata si riferisce al secondo semestre 2020 ma i valori in essa contenuti, visti i tassi di inflazione vigenti, si possono ritenere validi anche per una valutazione odierna.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

La stima prosegue poi in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastale o riferita a lavori di messa in pristino. Tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.

Un'ultima considerazione viene poi posta in considerazione dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.

STIMA AREE EDIFICABILI

Per quanto attiene invece le aree libere edificabili aventi destinazione d'uso residenziale, per determinare il valore delle stesse verrà effettuato un calcolo in base alla possibilità edificatoria dell'area determinata grazie alla volumetria assegnata nello Strumento Urbanistico esistente.

Determinato il volume edificabile e conoscendo il valore unitario di mercato (€/mq) di un'edilizia di nuova costruzione è possibile determinare il valore potenziale edificabile.

Tenuto poi conto dell'inquadramento urbanistico, delle eventuali urbanizzazioni che si renderebbero necessarie, della possibilità edificatoria fattuale sulla specifica area, sarà applicata una incidenza del costo del terreno variabile fra un 10 ed un 20% del valore totale potenziale edificabile; da tale calcolo risulterà il valore dell'area.

Per quanto attiene l'area di cui al Lotto n. 5 si specifica che per essa verrà applicato un criterio meramente di comparazione in quanto essa ha delle caratteristiche urbanistiche particolari che non ne consentono un calcolo estimativo analitico.

STIMA

LOTTO 1

*Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24
(foglio 81 – mappale 875 – subalterno 13)*

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 17 x 100%	mq	<u>17,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	17,00
	Arrotondato a	mq	17,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	17	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>700</u>	
	Valore totale	€	11.900
- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 5%			
(€ 11.900 x + 5%)	€		595
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€		<u>0</u>
	Totale	€	12.495

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 12.495 x -20%)	€		<u>- 2.499</u>

	Totale	€	9.996
	ARROTONDATO A	€	10.000
			<i>(Diecimila/00 Euro)</i>

LOTTO 2

*Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47
(foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 16)*

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 18 x 100%	mq	<u>18,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	18,00
	Arrotondato a	mq	18,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	18
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>700</u>
	Valore totale	€ 12.600

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 5%		
(€ 12.600 x + 5%)	€	630
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	<u>0</u>
	Totale	€ 13.230

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
(€ 13.230 x -20%)	€	<u>- 2.646</u>

	Totale	€ 10.584
	ARROTONDATO A	€ 10.500

(Diecimilacinquecento/00 Euro)

LOTTO 3

*Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47
(foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 26)*

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 32 x 100%		mq	32,00
	Totale superficie commerciale	mq	32,00
	Arrotondato a	mq	32,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq		mq	32
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	650
	Valore totale	€	20.800

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 5%			
(€ 20.800 x + 5%)		€	1.040
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	0
	Totale	€	21.840

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 21.840 x -20%)		€	- 4.368
	Totale	€	17.472
	ARROTONDATO A	€	17.500

***Cantina sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47
(foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 28)***

Calcolo superficie commerciale

-	Superficie vani principali al lordo di murature		
	mq 10 x 100%	mq	10,00
	Totale superficie commerciale	mq	10,00
	Arrotondato a	mq	10,00

Calcolo valore di riferimento

-	Superficie commerciale espressa in mq		
		mq	10
-	Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	500
	Valore totale	€	5.000

-	Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 5%		
	(€ 5.000 x + 5%)	€	500
-	Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	0
	Totale	€	5.500

-	Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
	(€ 5.500 x -20%)	€	- 1.100

Totale	€		4.400
ARROTONDATO A	€		4.500

Totali lotto 3

-	Autorimessa sub. 26		
		€	17.500
-	Cantina sub. 28	€	4.500

TOTALE	€		22.000
			<i>(Ventiduemila/00 Euro)</i>

LOTTO 4

*Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47
(foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 35)*

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 16 x 100%		mq	16,00
	Totale superficie commerciale	mq	16,00
	Arrotondato a	mq	16,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq		mq	16
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	650
	Valore totale	€	10.400

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Buona + 5%			
(€ 10.400 x + 5%)		€	520
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	0
	Totale	€	10.920

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 10.920 x -20%)		€	- 2.184

	Totale	€	8.736
	ARROTONDATO A	€	9.000
			<i>(Novemila/00 Euro)</i>

LOTTO 5

**Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A
(foglio 81 – mappale 711)**

Calcolo valore di riferimento

- Superficie area espressa in mq	mq	1.292
- Valore di riferimento di area avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>20</u>
Valore totale	€	25.840
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 25.840 x -20%)	€	<u>- 5.168</u>
Totale	€	20.672
ARROTONDATO A	€	21.000
		<i>(Ventunmila/00 Euro)</i>

LOTTO 6

*Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc*

(foglio 43 – mappali 783 e 814)

Calcolo potenzialità edificatoria

- Superficie territoriale derivante da dati catastali espressa in mq	mq	392
- Potenzialità edificatoria derivante da Piano Attuativo	mc	440
- Calcolo superficie edificabile (mc 440 / 3 ml) =	mq	146

Calcolo valore di riferimento

- Superficie edificabile	mq	146
- Valore di mercato edilizia al mq	€/mq	1.850
- Totale valore potenziale edificabile	€	270.100
- Percentuale di incidenza del valore del terreno sull'intero valore edificabile	%	10

Totale € 27.010

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 27.010 x -20%)	€	<u>- 5.402</u>
---	---	----------------

TOTALE € 21.608

ARROTONDATO A € 22.000

(Ventiduemila/00 Euro)

LOTTO 7

**Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO)
frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc
(foglio 129 – mappali 517, 518, 521, 522, 523, 524 e 525)**

Calcolo potenzialità edificatoria

- Superficie territoriale derivante da dati catastali espressa in mq	mq	2.558
- Potenzialità edificatoria derivante da Piano Attuativo	mc	850
- Calcolo superficie edificabile (mc 850 / 3 ml) =	mq	284

Calcolo valore di riferimento

- Superficie edificabile	mq	284
- Valore di mercato edilizia al mq	€/mq	1.800
- Totale valore potenziale edificabile	€	511.200
- Percentuale di incidenza del valore del terreno sull'intero valore edificabile	%	18
		<hr/>
	Totale	€ 92.016

- Deduzione costi di abbattimento dello scheletro oggi esistente sull'area ma illegittimo in quanto derivante da SUE oggi scaduto.		
	€	<hr/> - 30.000
		<hr/>
	Totale	€ 62.016

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 62.016 x -20%)	€	<hr/> - 12.403
		<hr/>

TOTALE	€	49.613
ARROTONDATO A	€	50.000

(Cinquantamila/00 Euro)

TOTALI GENERALI

- Lotto 1 - Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Pernate in via Vigne Vecchie n. 24 (foglio 81 – mappale 875 – subalterno 13)	€	10.000
- Lotto 2 - Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 16)	€	10.500
- Lotto 3 - Autorimessa e cantina site a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 26 e 28)	€	22.000
- Lotto 4 - Autorimessa sita a Novara (NO) frazione Veveri in strada privata Russi n. 47 (foglio 22 – mappale 1097 – subalterno 35)	€	9.000
- Lotto 5 - Terreno edificabile sito a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da via Novara n. 116A (foglio 81 – mappale 711)	€	21.000
- Lotto 6 - Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Pernate con accesso da strada Uglietti snc (foglio 43 – mappali 783 e 814)	€	22.000
- Lotto 7 - Terreni edificabili formanti corpo unico siti a Novara (NO) frazione Olengo con accesso da strada della Carlina snc (foglio 129 – mappali 517, 518, 521, 522, 523, 524 e 525)	€	50.000
TOTALE	€	144.500

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, li 19 ottobre 2021

Geom. Giulio Cambieri



ALBO DEI GEOMETRI
GEOM.
GIULIO
CAMBIERI
N° 2752
NOVARA