

TRIBUNALE DI NOVARA  
SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



(N. 45/2025)

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANDREA PIO CARLO GHINETTI  
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA PAOLA DALL'OCO

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**DI BENI IMMOBILI**

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

---

## INDICE

---

Premessa .....	3
Descrizione sommaria degli immobili .....	3
Ubicazione degli immobili .....	3
Proprietà.....	3
Identificazione catastale .....	4
Confini .....	5
Descrizione dei beni .....	5
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti .....	6
Caratteristiche dimensionali .....	6
Vincoli ed oneri .....	7
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli .....	7
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica .....	9
Stato di possesso degli immobili.....	10
Formazione di lotti.....	11
Metodo di stima.....	11
Stima .....	13
Considerazioni finali .....	15

### Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria

## 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 10 settembre 2025 dalla dott.ssa Paola Dall'Oco, curatrice della Procedura di Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] (di seguito denominata "Procedura") con sede a [REDACTED], a seguito di deposito di verbale di giuramento avvenuto in data 12 settembre 2025, raccolta la necessaria documentazione, espletate le dovute indagini e sopralluoghi relaziona quanto segue.

## DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili in proprietà della società [REDACTED]; essi sono sostanzialmente riconducibili ad un compendio produttivo sito in Pogno (NO) in via Valsesia, 14/16; compendio in cui la società esercitava la propria attività di rubinetteria ed affini.

## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato e la relativa area accessoria sono siti nel comune di Pogno (NO) in via Valsesia ai civici 14 e 16, area inserita nel centro abitato seppur a destinazione d'uso produttiva.

Logisticamente il comune di Pogno non è molto ben localizzato in quanto ubicato a circa 20 km dal più vicino casello autostradale (uscita Borgomanero - Autostrada A26).

## PROPRIETA'

Sugli immobili di cui in oggetto, intestati alla Procedura, risultano insistenti i seguenti diritti reali:

- **PIENA PROPRIETÀ PER 1/1** degli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Pogno (NO) foglio 5 mappale 779 subalterni 5, 6 e 7; titolarità proveniente da atto di Trasformazione di Società rogante dott. Giuseppe Mittino notaio in Novara rep. 277456 del 31.01.1994;

- **PROPRIETÀ PER L'AREA PER 1/1** degli immobili censiti al catasto fabbricati del comune di Pogno (NO) foglio 5 mappale 779 subalterno 11 e mappale 1002 subalterni 2 e 3; titolarità proveniente da scrittura privata con sottoscrizione autentica per Costituzione di Diritti Reali a Titolo Oneroso rogante dott. Davide De Meo notaio in Sesto Fiorentino (FI) rep. 2073/1462 del 08.08.2022 (si specifica che il complementare diritto di superficie oggi intestato a terzi è valevole sino al 31.12.2052).

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il capannone industriale al Catasto Terreni del Comune di Pogno (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>
5	779	----	Ente Urbano	----	5.517 mq	----	----
5	1002	----	Ente Urbano	----	133 mq	----	----

La porzione edificata ed oggetto della presente risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pogno (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
5	779	5	D/1	----	----	€ 15.540,00
5	779	6	D/1	----	----	€ 3.190,00
5	779	7	D/1	----	----	€ 4.490,00
5	779	11	D/1	----	----	€ 521,62
5	1002	2	D/1	----	----	€ 96,90
5	1002	3	D/1	----	----	€ 79,80

Si specifica che, all'interno del medesimo sedime di cui sopra sono esistenti anche altri subalterni (mappale 779 sub. 2 e 3) di proprietà di terzi; essi hanno inoltre titolarità pro-quota sul BCNC (mappale 779 sub. 8) costituente l'area accessoria cortilizia.

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle lievi irregolarità che si ritiene non costituiscano l'obbligo di variazione della planimetria stessa in quanto tali difformità non incidono sullo stato, la consistenza e l'attribuzione di categoria e classe, così come previsto dalla Circolare Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010.

Si segnala inoltre l'inesattezza del numero civico inserito in visura catastale.

## CONFINI

L'area su cui sorge il compendio confina (da Nord in senso orario) con i seguenti Mappali del Foglio 5 di Pogno (NO): 773, 740, 992, 815, 978, 610, altro foglio, 703, 706, 952, 909, 713, 578, 742, 535.

## DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un compendio produttivo realizzato in diverse porzioni in differenti epoche, molto probabilmente il tutto atto ad assecondare le esigenze produttive che nel tempo si manifestavano.

Sostanzialmente il compendio è realizzato in tre distinte epoche; una prima porzione, di genesi, con struttura realizzata in opera di cui una parte è costituente i subalterni oggi in proprietà di terzi (mappale 779 sub. 2 e 3); una seconda porzione risalente presumibilmente agli anni '70 costituente una prima parte di espansione realizzata in struttura mista (parzialmente realizzata in opera e parzialmente prefabbricata); completa il fabbricato principale un'ultima parte di ampliamento risalente ai primi anni '90 realizzata completamente in elementi prefabbricati e sviluppata su due distinti piani.

Accessorie al compendio vi sono due cabine elettriche realizzate in prefabbricato nell'anno 2022.

L'opificio è costituito da una porzione destinata ad uffici, allocata nella parte prospiciente la via pubblica, disposta a piano rialzato e cantinato; complanare ed in adiacenza si sviluppa la parte produttiva e di spedizione. La parte di seminterrato ha anch'essa destinazione produttiva ed è accessibile sia per tramite di scala interna sia dall'esterno con passo pedonale e carraio per tramite dell'area cortilizia comune che, essendo in declino, ne consente la fruibilità anche del piano seminterrato.

Il capannone presenta caratteristiche di finitura tipiche dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso; pertanto si trovano prevalentemente pavimenti in battuto di cemento, impiantistica elettrica, idrica e di riscaldamento appropriata alla destinazione d'uso, serramenti in metallo; è presente un anello antincendio a contorno del fabbricato.

A livello logistico il compendio è abbastanza compreso, l'accesso di mezzi pesanti avviene per tramite di una strada secondaria e internamente l'area accessoria (costituente bene comune non censibile a tutti i subalterni compresi quelli di terzi) risulta minimale.

Degna di nota è la presenza, in copertura, di un considerevole impianto fotovoltaico di proprietà di terzi, detto impianto ha inoltre a servizio le due cabine elettriche sopraccitate.

Durante l'installazione dell'impianto fotovoltaico di cui sopra è stata effettuata la rimozione del manto di copertura che conteneva amianto, pertanto in gran parte il fabbricato risulta bonificato; resta un'ulteriore porzione di copertura (porzione di primo impianto) in cui, molto presumibilmente, il manto di copertura contiene anch'esso amianto. Si presume inoltre che anche alcuni pannelli di rivestimento di parte delle facciate contengano anch'essi amianto.

## SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

Nell'ambito del compendio, eccetto quanto attiene materiale presumibilmente contenente amianto di cui si è reso conto nel capitolo precedente, durante i sopralluoghi effettuati dal sottoscritto non sono emerse evidenti situazioni che possano far presupporre delle manifestazioni di pericolo e/o inquinamento ambientale.

## CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Porzione destinata a produttivo (piano rialzato e seminterrato)	4.865 mq	4.528 mq
Porzione destinata ad uffici (piano rialzato)	487 mq	397 mq
Porzione destinata ad uffici (cantina piano seminterrato)	216 mq	170 mq

Cabine elettriche

30 mq

26 mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione in quanto il sottoscritto non ha eseguito dettagliato rilievo ma le misure sono state calcolate sulla base documentale rinvenuta.

## VINCOLI ED ONERI

Da una ricognizione documentale si evidenziano i seguenti vincoli gravanti sugli immobili di cui in oggetto:

- Servitù di passaggio a favore di [REDACTED], insistente sugli immobili di cui al catasto fabbricati foglio 5 mappale 779 sub. 8 e mappale 1002 sub. 1;
- Servitù di elettrodotto a favore di [REDACTED], insistente sugli immobili di cui al catasto fabbricati foglio 5 mappale 779 sub. 8 e mappale 1002 sub. 1 e 2;
- Servitù di passaggio, elettrodotto e cavidotto a favore di [REDACTED] insistente sugli immobili di cui al catasto fabbricati foglio 5 mappale 779 sub. 5 e 8 (servitù con durata sino al 31.12.2052);

Si evidenzia inoltre una fattuale servitù di passo a favore dell'immobile foglio 5 mappale 779 subalterno 3 (unità immobiliare di terzi) contro l'immobile foglio 5 mappale 779 subalterno 5 insistente su una porzione a ovest della zona uffici che di fatto costituisce l'ingresso, dalla pubblica via, del sub. 3; si ritiene che detta servitù non trovi riscontro nelle trascrizioni in quanto costituita per destinazione.

## TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

Premesso che su tutti i beni oggetto di perizia pesa la trascrizione della Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale per la quale si sta svolgendo la presente, sugli immobili in oggetto, nel ventennio antecedente la data del 18/11/2025, gravano le pregiudizievoli sotto elencate.

*Sugli immobili censiti al C.F. di cui al foglio 5 mappale 779 sub. 5, 6, 7 e 9.*

- ISCRIZIONE del 02/02/2015 reg. part. n. 117; reg. gen. n. 1507;  
Pubblico Ufficiale Notaio Alfani Errico in Borgomanero rep. n. 131274/30061 del 27/01/2015;  
Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo.  
Capitale: € 330.000,00  
Tasso interesse annuo variabile: 5,632%  
Spese: € 330.000,00  
Totale: € 660.000,00  
Durata: 10 anni 1 mese  
Soggetti:  
A favore: [REDACTED]  
Per il titolo di: Proprietà per 1/1  
Contro: [REDACTED]  
Per il titolo di: Proprietà per 1/1

*Sugli immobili censiti al C.F. di cui al foglio 5 mappale 779 sub. 8 (per la quota parte di comproprietà).*

- TRASCRIZIONE del 10/08/2022 reg. part. n. 10240; reg. gen. n. 13811;  
Pubblico Ufficiale Notaio De Meo Davide in Sesto Fiorentino rep. n. 2073/1462 del 08/08/2022;  
Costituzione di servitù di accesso a passaggio.  
Fondo servente: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 8  
Fondo dominante: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 10
- TRASCRIZIONE del 10/08/2022 reg. part. n. 10241; reg. gen. n. 13812;  
Pubblico Ufficiale Notaio De Meo Davide in Sesto Fiorentino rep. n. 2073/1462 del 08/08/2022;  
Costituzione di servitù di elettrodotto e cavidotto.  
Fondo servente: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 8  
Fondo dominante: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 10 – C.T. foglio 5 mappale 816

*Sugli immobili censiti al C.F. di cui al foglio 5 mappale 779 sub. 5.*

- TRASCRIZIONE del 10/08/2022 reg. part. n. 10242; reg. gen. n. 13813;  
Pubblico Ufficiale Notaio De Meo Davide in Sesto Fiorentino rep. n. 2073/1462 del 08/08/2022;  
Costituzione di servitù di accesso a passaggio.  
Fondo servente: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 5  
Fondo dominante: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 10 – C.T. foglio 5 mappale 816
- TRASCRIZIONE del 10/08/2022 reg. part. n. 10243; reg. gen. n. 13814;  
Pubblico Ufficiale Notaio De Meo Davide in Sesto Fiorentino rep. n. 2073/1462 del 08/08/2022;  
Costituzione di servitù di elettrodotto e cavidotto.  
Fondo servente: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 5  
Fondo dominante: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 10 – C.T. foglio 5 mappale 816

*Sugli immobili censiti al C.F. di cui al foglio 5 mappale 779 sub. 8 (per la quota parte di comproprietà), mappale 1002 sub. 1 e 2.*

- TRASCRIZIONE del 13/03/2023 reg. part. n. 2987; reg. gen. n. 3942;  
Pubblico Ufficiale Notaio Occelli Federico in Pinerolo rep. n. 6922/5573 del 16/02/2023;  
Costituzione di servitù di elettrodotto.  
Fondo servente: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 8, mappali 1002 subalterni 1 e 2  
A favore: [REDACTED]

*Sugli immobili censiti al C.F. di cui al foglio 5 mappale 779 sub. 8 (per la quota parte di comproprietà), mappale 1002 sub. 1.*

- TRASCRIZIONE del 13/03/2023 reg. part. n. 2988; reg. gen. n. 3943;  
Pubblico Ufficiale Notaio Occelli Federico in Pinerolo rep. n. 6922/5573 del 16/02/2023;  
Costituzione di servitù di passaggio.  
Fondo servente: C.F. foglio 5 mappale 779 subalterno 8, mappali 1002 subalterno 1  
A favore: [REDACTED]

*Sugli immobili censiti al C.F. di cui al foglio 5 mappale 779 sub. 5.*

- ISCRIZIONE del 09/02/2024 reg. part. n. 260; reg. gen. n. 2010;  
Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate Riscossione in Roma rep. n. 1904/7324 del 07/02/2024;  
Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione.  
Capitale: € 379.811,67  
Totale: € 759.623,34  
Soggetti:  
A favore: [REDACTED]  
Per il titolo di: Proprietà per 1/1  
Contro: [REDACTED]  
Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Per maggiori dettagli circa le pregiudizievoli di cui sopra si rinvia all'apposito "Allegato 3".

## **INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'area su cui sorge il fabbricato è individuata nel P.R.G.C. vigente prevalentemente come area denominata "Aree per impianti produttivi esistenti sature" ed in parte minimale come area denominata "Aree edificate", rispettivamente di cui gli articoli art. 3.3.1b e 3.2.2 delle N.T.A.. Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche di P.R.G.C.

Relativamente agli immobili di cui in oggetto, nel fascicolo edilizio messo a disposizione dagli uffici comunali del comune di Pogno, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1/91 del 05/01/1991;
- Condono Edilizio pratica n. 156/04 del 19/03/2016;
- Permesso di Costruire in sanatoria del 08/06/2022 n. 2/2022.

Nel fascicolo depositato in Comune sono stati rinvenuti i seguenti titoli di Agibilità:

- Agibilità del 30/12/1991 prot. 4235.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli di cui sopra si sono riscontrate alcune difformità che, a da una sommaria ricognizione, parrebbero sanabili con presentazione di domanda in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001; dei costi necessari alle regolarizzazioni di cui sopra ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

## STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data odierna tutti gli immobili in piena proprietà risultano liberi, fatta eccezione di una porzione del piano seminterrato (mappale 779 sub. 7) che è oggetto di contratto di locazione ad uso commerciale a favore della società [REDACTED] con decorrenza dal 05/10/2022, durata di anni 6, canone annuo di € 17.400 + IVA (Contratto registrato a Borgomanero il 05/10/2022 al n. 2531 serie 3T).

Si precisa che il contratto ha per oggetto l'immobile di cui al mappale 779 sub. 7, ma tale consistenza non trova riscontro con la planimetria sempre allegata al contratto.

Oltre a quanto sopra si specifica essere ad oggi esistente un ulteriore contratto di Comodato d'uso gratuito a favore della società [REDACTED], contratto limitato a parte dell'immobile di cui al mappale 779 sub. 6 (Contratto registrato a Borgomanero il 25/02/2022 al n. 27 serie 3V); tale contratto è stato recesso da parte della Curatela in data 11/09/2025 con decorrenza 11/12/2025.

## FORMAZIONE DI LOTTI

Gli immobili di cui sopra formano sostanzialmente un unico compendio produttivo pertanto il sottoscritto ritiene di riunire tutti gli immobili in un unico lotto.

## METODO DI STIMA

Preso atto della tipologia di immobili trattati, viste le differenti date di edificazione, che hanno dato creazione ad un compendio disomogeneo, 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%.

Nel caso di specie, in riferimento alle aree libere, in considerazione della loro dimensione e del fatto che le stesse siano bene comune non censibile anche con altri subalterni di proprietà di terzi, esse non verranno qui considerate in quanto considerate accessorie ai fabbricati poiché indispensabili per la loro fruizione, pertanto il valore dell'area sarà considerato unitamente alla stima dei fabbricati.

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 piuttosto che da dati desunti da operatori specialistici del mercato privato locale. Individuata la zona di riferimento, la tipologia di edilizia in esame e lo stato conservativo di riferimento, dalle banche dati emergono due valori, uno massimo ed uno minimo; per ogni singolo bene il sottoscritto pondererà tali valori in considerazioni delle caratteristiche specifiche dei beni stessi.

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 con alcuni abbattimenti che tengono in considerazione alcuni aspetti:

- particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente o relativamente a lavori straordinari indispensabili e/o di messa in pristino; tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni;
- presenza in essere di contratti di locazione che ne impediscono, seppur in sola parte, la fruibilità integrale dell'immobile; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario percentualizzato sulla porzione oggetto di locazione;
- presenza in essere di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi che, occupando la quasi totalità della copertura, ne potrebbe impedire alcune necessarie modifiche che potrebbero essere richieste da adeguamenti di ciclo produttivo (canne di esalazione, installatori di evacuazione fumo, installazione di macchinari ventilanti in copertura, ecc); tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario percentualizzato;
- assenza di garanzia per possibili vizi occulti che non sono ad oggi visibili e/o riscontrabili; tale considerazione avverrà mediante un abbattimento forfettario.

Si specifica sin d'ora che per quanto attiene la valorizzazione del solo diritto d'area delle specifiche unità immobiliari, esso sarà valutato dal sottoscritto a valore nullo per diversi motivi: sia in considerazione del fatto che per alcuni immobili già la consistenza insistente sul medesimo sedime è in piena proprietà e pertanto già valorizzata; sia per il fatto che la decorrenza temporale del diritto superficie sia temporalmente troppo lunga rispetto ad una destinazione d'uso produttiva che richiede tempi molto serrati di fruizione degli immobili.

## STIMA

### *Compendio industriale sito a Pogno (NO) in via Valsesia, 14/16*

#### ***Superficie produttiva – Piena Proprietà***

##### *Calcolo superficie commerciale*

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 4.865 x 100%	mq	<u>4.865,00</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	4.865,00
	Arrotondato a	mq	4.865,00

##### *Calcolo valore di riferimento*

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	4.865	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>250</u>	
	Valore totale	€	1.216.250

#### ***Superficie destinata ad uffici – Piena Proprietà***

##### *Calcolo superficie commerciale*

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 487 x 100%	mq	<u>487,00</u>	
- Superficie vani accessori al lordo di murature (tale superficie viene sotto stimata rispetto ai canonici coefficienti di ragguaglio in quanto di esigua altezza interna – max 180 cm)			
mq 216 x 10%	mq	<u>21,60</u>	
	Totale superficie commerciale	mq	508,60
	Arrotondato a	mq	509,00

##### *Calcolo valore di riferimento*

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	509	
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	<u>400</u>	
	Valore totale	€	203.600

### ***Impianto fotovoltaico –Proprietà per l'area***

Valore nullo in considerazione di quanto espresso al capitolo precedente € 0

### ***Cabine elettriche –Proprietà per l'area***

Valore nullo in considerazione di quanto espresso al capitolo precedente € 0

### ***Totali valori***

- Superficie produttiva – Piena Proprietà	€	1.216.250
- Superficie destinata ad uffici – Piena Proprietà	€	203.600
- Impianto fotovoltaico –Proprietà per l'area	€	0
- Cabine elettriche –Proprietà per l'area	€	0
		<hr/>
	TOTALE	€ 1.419.850
	TOTALE ARROTONDATO	€ 1.420.000

### ***Abbattimenti e/o apprezzamenti***

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Discreta - 5% (€ 1.420.000 x - 5%)	€	- 71.000
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	- 40.000
- Deprezzamento per presenza in essere di contratti di locazione (deprezzamento calcolato in ragione di una percentuale del -30% sul 25% del compendio) (€ 1.420.000 x 25% x -30%)	€	- 106.500
- Deprezzamento derivante dalla presenza in essere di un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi. (€ 1.420.000 x -10%)	€	- 142.000
- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 1.420.000 x -20%)	€	- 284.000
		<hr/>
	Totale	€ 776.500
	<b>ARROTONDATO A</b>	<b>€ 775.000</b>

*(Settecentosettantacinquemila/00 Euro)*

## 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 06 dicembre 2025

