

TRIBUNALE DI NOVARA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 13/2026
DI MAIOLO S.R.L.
Giudice Delegato D.ssa Rossella Incardona
Curatore Dr. Fabrizio Colombo
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

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, nonché all'albo unico dei Consulenti Tecnici Nazionali (Tribunale di Novara) al n. 44, 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 sopralluoghi, 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

La società "DI MAIOLO S.R.L." con sede in Novara, Via Alcarotti n. 14 C.F. 00234970036, risulta essere intestataria per quota di intera di piena proprietà di tre unità immobiliari facenti parte di complesso condominiale sito in comune di Novara, Via Alcarotti n. 14. Essendo le unità strettamente collegate fra di loro, si è ritenuto opportuno formare un unico lotto.

Geom. Claudio Rho- claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it –



LOTTO UNICO

NOVARA, VIA ALCAROTTI N. 14

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Novara, Via Alcarotti n. 14, quota di intera di piena proprietà di tre unità immobiliari, meglio di seguito descritte ed identificate.

Al piano terreno,

sei locali ad uso magazzino, con relativa zona ad uffici e piccolo servizio igienico della superficie complessiva di mq. 266,00, oltre a corridoio d'ingresso, della superficie di circa mq. 40,00, che si collega anche con l'area retrostante posta a nord, dove sono presenti altro locale ad uso magazzino della superficie di circa mq. 48,00, tettoia della superficie di circa mq. 88,00 (sotto alla quale sono posizionate due celle frigorifere) ed area cortilizia della superficie di circa mq. 120,00 (ove a nord è posta una tettoia precaria).

Al piano interrato,

collegato direttamente con scala interna, grande locale ad uso magazzino con due celle frigorifere della superficie di circa mq. 136,00.

Al piano primo,

accessibile con scala a pioli attraverso botola, due locali ad uso magazzino della superficie di circa mq. 34,00.

Le unità sono in condizioni manutentive scadenti, con distacco di intonaci e rivestimenti e con la presenza di materiali di ogni tipo (carta,



cartoni, contabilità scivolo per il convogliamento dei colli al piano interrato, materiale tecnologico obsoleto, ecc.).

Alle unità si può accedere da due ingressi, entrambi posti nell'androne condominiale.

Il tutto meglio individuabile nell'estratto di mappa, nelle planimetrie catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "A".

Le unità risultano censite al Catasto Fabbricati del comune di Novara al Foglio 75 mappale 485 subalterno 26 P.T-S1 Z.C. 1 categoria D/1 rendita catastale € 1.449,90

Foglio 75 mappale 485 subalterno 27 P.1 Z.C. 1 categoria C/2 classe 6 mq. 33 superficie catastale mq. 38 rendita catastale € 54,54

Foglio 75 mappale 485 subalterno 28 graffato con i mappali 25 subalterno 14 e 1048 subalterno 6 P.T. Z.C. 1 categoria D/1 rendita catastale € 598,00.

PROPRIETA' PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Le unità di cui sopra risultano intestate per quota di intera di piena proprietà a:

"DI MAIOLO S.R.L." con sede in Novara, Via Alcarotti n. 14 C.F. 00234970036, pervenuti alla suddetta società per:

- atto di compravendita notaio Giacalone del 19.02.2002 rep. 206555 trascritto a Novara il 21.02.2002 ai nr. 2443/1705, in cui venivano acquistati il F. 75 mappale 25 sub. 13, mappale 485 sub. 10 e mappale 1048 sub. 5.



- Con atto notaio Cigliano del 17.12.2016 rep. 2262/1605 trascritto a Novara il 16.01.2017 ai nr. 624/424 in cui veniva acquistato il F. 75 mappale 485 subalterno 11.

La fusione con frazionamento delle unità acquistate ha dato origine ai dati catastali sopra indicati.

Alla data del sopralluogo l'unità risultava non occupata.

CONFORMITA' EDILIZIA

Per la realizzazione delle unità immobiliari oggetto di perizia sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

Per il magazzino e la tettoia presenti sui mappali 25 e 1048 con Concessione Edilizia n. 663 P.G. 3495 del 14.06.1985

La tettoia precaria posta sul confine di nord del mappale 25 non è stata autorizzata e dovrà essere demolita.

Per il magazzino ed uffici al piano terreno con accesso da Via Alcarotti n. 14, con l'annesso piano cantinato, licenza edilizia de 15.05.1939 prot. 7480 n. 230 (costruzione dell'intero fabbricato), nonché licenza edilizia n. 730 del 25.06.1955 prot. 15867 per la copertura del cortile (ora magazzino).

Vi sono delle difformità nella distribuzione degli spazi interni, che potranno essere regolarizzate con la presentazione di CILA in sanatoria i cui costi sono quantificabili (tra sanzione, diritti ed oneri professionali) in € 6.000,00.

Il costo per la demolizione della tettoia è quantificabile in € 5.000,00.



CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale al Catasto Fabbricati le schede planimetriche sono conformi alla situazione riscontrata in loco, mentre a livello di Catasto Terreni, il fabbricato al mappale 485 non ha l'esatta conformazione, mentre sui mappali 25 e 1048 non risultano i fabbricati esistenti.

Per questo motivo sarà necessario presentare due tipi mappali (l'uno per il mappale 485 e l'altro per i mappali 25 e 1048) i cui costi professionali sono quantificabili in € 4.000,00 oltre ad accessori (e così per complessivi € 5.124,00) ed oltre ai diritti di presentazione ad oggi pari ad € 312,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre alle sanatorie rimarranno a carico dell'acquirente gli interventi di demolizione necessari.

VINCOLI ED ONERI

[REDACTED]

Alla data di aggiornamento del 01.04.2026 le unità risultavano gravate dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 23.09.2024 nr. 13805/2193 ipoteca giudiziale a favore [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del 12.02.2025 ai nr. 1953/1444 pignoramento immobiliare a favore [REDACTED];
- TRASCRIZIONE del 29.01.2026 ai nr. 1045/764 pignoramento immobiliare a favore [REDACTED];



- TRASCRIZIONE del 01.04.2026 ai nr. 4927/3648 sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore [REDACTED].

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al “Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura”, indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

DESCRIZIONE	Mq	Coeff.	Sup. Compar.
Magazzi e uffici PT	266,00	1,00	266,00
Corridoi d'ingresso			
Al P.T	40,00	0.70	28,00
Magazzino a nord	98,00	0,50	49,00
Tettoia a nord	88,00	0,25	22,00
Magazzino al P.T.	136,00	0,50	68,00
Magazzini al P.1	34,00	0,50	17,00
TOTALE			450,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile ad uso non residenziale, può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Visto la tipologia del complesso 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 similari, 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, deducendo i costi relativi alle sanatorie delle irregolarità edilizie, degli aggiornamenti catastali e delle bonifiche necessarie, che saranno a carico dell'acquirente.

Pertanto, visto quanto sopra esposto, considerando gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire il valore di cui di seguito (gli importi unitari sono comprensivi delle incidenze di valore delle aree di pertinenza).

Superficie comparata mq. 450,00 x €/mq. 450,00 = € 202.500,00

A detto importo, si è applicata una decurtazione del 20%, in considerazione dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive), nonché le decurtazioni per i costi relativi alle opere necessarie per rendere conforme l'immobile.

Il tutto così come di seguito:

- Valore immobile	€ 202.500,00
A dedurre	
- Decurtazione del 20%	- € 40.500,00
- demolizione tettoia	
e celle frigorifere sotto la tettoia, stimata in	- € 12.000,00
- redazione e presentazione tipi mappali	- € 5.436,00
- redazione e presentazione sanatoria	<u>- € 6.000,00</u>
TOTALE	€ 138.564,00



Pertanto, il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, in arrotondamento, risulta pari ad € 139.000,00.

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

Novara li, 18 maggio 2026

Il perito
Geom. Claudio Rho

