

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI



Viste le tipologie degli immobili si è ritenuto opportuno formare due lotti, così come di seguito.

LOTTO “A”

GHEMME, VIA NOVARA N. 85

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Ghemme, Via Novara n. 85, quota di intera di piena proprietà di unità immobiliari facenti parte di complesso ad uso condominiale e più precisamente:

- Appartamento posto al piano primo (secondo fuori terra) composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni e tre camere, oltre a due balconi e con annessa cantina posta al piano interrato. Il tutto per una superficie commerciale di circa mq. 140,00

L'unità è in discrete condizioni manutentive. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di varie fogge, i serramenti sono in legno con vetrocamera e con avvolgibili in pvc. Le porte sono in legno tamburato. Gli impianti sono quelli risalenti all'epoca di costruzione e, pertanto, a norma con quanto allora prescritto.

- Autorimessa della superficie di circa mq. 15,00, è posta al piano interrato ed ha porta basculante in alluminio.

Le unità risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ghemme al





- Concessione edilizia in variante alla precedente n. 72/85 del 01.04.1986.

E' stata rilasciata l'abitabilità in data 10.12.1987 (dichiarazione n. 10/87).

CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale, non si son riscontrate difformità di disposizione degli spazi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono particolari vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

Alla data di aggiornamento del 28.05.2025 l'unità risultava gravata dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 18.09.2012 ai nr. 12005/1395 ipoteca legale;
- ISCRIZIONE del 05.12.2019 ai nr. 17813/2538 ipoteca giudiziale;
- TRASCRIZIONE del 06.05.2021 ai nr. 7237/5250 verbale di pignoramento immobili;
- TRASCRIZIONE del 12.11.2021 ai nr. 18365/13651 sequestro preventivo;
- TRASCRIZIONE del 27.07.2023 ai nr. 12450/9355 sentenza dichiarativa di fallimento, rettificata con TRASCRIZIONE del 31.07.2023 ai nr. 12742/9585.



VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Visto la tipologia dell'unità immobiliare e visti i vincoli urbanistici presenti, 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 similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto del fatto che l'unità risulta locata.

Pertanto, visto quanto sopra esposto, considerando gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire i valori di seguito

Appartamento Mq. 140,00 x €/mq. 800,00 =	€ 112.000,00
Autorimessa A corpo	€ 8.000,00
TOTALE	€ 120.000,00



A detto importo, si è applicata, in diminuzione, una decurtazione del 20%, in considerazione dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive), determinando il valore di vendita nel seguente modo

$$€ 120.000,00 - (120.000,00 \times 20\%) = € 96.000,00$$

Pertanto, il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, identificati come lotto "A" risulta pari ad € 96.000,00 (novantaseimila/00).

LOTTO "B"

FARA NOVARESE, VIA ROMA N. 68/B

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Fara Novarese, Via Roma n. 68/b, quota di intera di piena proprietà di lotto di terreno, parzialmente recintato, della superficie catastale di mq. 4.840,00 con soprastante fabbricato da cielo terra e più precisamente:

Capannone ad uso laboratorio dell'altezza sottotrave di mt. 7,18 con zona uffici, spogliatoi ecc., posta nell'angolo di sud e con, ad essi soprastanti, collegati con scala interna, altra zona uffici (originariamente progettata come abitazione). Quest'ultima è usufruibile nella parte di est, mentre nella parte di ovest è al rustico.



La struttura dell'immobile è di tipo prefabbricato in cls armato precompresso, con pilastri, travi d'appoggio e tegoli di copertura. Il tamponamento è prefabbricato con strisce finestrate in metallo su tutte le pareti, portoni carrai e pedonali.

La facciata principale, verso Via Roma, è rivestita con pannellature vetrate e frangisole.

La pavimentazione interna del capannone è in cemento liscio al quarzo, mentre nella zona uffici e negli spogliatoi è in piastrelle di ceramica monocottura. I serramenti sono in ferro.

L'impianto elettrico è risalente all'epoca della costruzione. L'impianto di riscaldamento è presente, ma dalle dichiarazioni raccolte dall'affittuario non è funzionante.

La parte produttiva occupa una superficie di circa mq. 2.100,00, la zona uffici di circa mq. 280,00, mentre l'unità al piano primo ha una superficie della zona utilizzabile di circa mq. 110,00 e di altri mq. 110,00 nella zona al rustico.

Le unità risultano censite al Catasto Fabbricati (con la loro originale destinazione) del Comune di Fara Novarese al

Foglio 15 mappale 590 subalterno 1 P.T categoria D/7 rendita catastale € 15.364,00

Foglio 15 mappale 590 subalterno 2 P. 1 categoria A/3 classe 2 vani 4 rendita catastale € 247,90.

Il tutto meglio individuato nell'estratto di mappa, nelle schede catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "B".





CONFORMITA' CATASTALE

A livello catastale, viste le irregolarità relative all'unità al piano primo dovrà essere presentata nuova scheda di variazione, il cui costo è quantificabile, tra diritti e compenso professionale in € 900,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono particolari vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente.

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

Alla data di aggiornamento del 28.05.2025 l'unità risultava gravata dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE del 12.11.2021 ai nr. 18365/13651 sequestro preventivo;
- TRASCRIZIONE del 27.07.2023 ai nr. 12450/9355 sentenza dichiarativa di fallimento, rettificata con TRASCRIZIONE del 31.07.2023 ai nr. 12742/9585.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile ad artigianale/industriale, può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Visto la tipologia dell'unità immobiliare e visti i vincoli urbanistici presenti, 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 similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto del fatto che l'unità risulta locata.

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

Capannone Mq. 2.100,00 x €/mq. 300,00 =	€ 630.000,00
Uffici al PT Mq. 280,00 X €/mq. 400,00 =	€ 112.000,00
Uffici al P.1 Mq. 110,00 x €/mq. 400,00 =	€ 44.000,00
Zona al rustico Mq. 110,00 x €/mq. 250,00 =	€ 27.500,00
TOTALE	€ 813.500,00

A detto importo, si è applicata, in diminuzione, una decurtazione del 20%, in considerazione dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive), nonché la



diminuzione relativa alle spese di regolarizzazione edilizie e catastali,
determinando il valore di vendita nel seguente modo

$$€ 813.500,00 - (813.500,00 \times 20\%) - € 8.400,00 = € 642.400,00$$

**Pertanto, il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati,
identificati come lotto “B” risulta pari ad € 642.400,00
(seicentoquarantaduemilaquattrocento/00).**

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

Novara li, 21 ottobre 2025

Il perito
Geom. Claudio Rho

