TRIBUNALE DI NOVARA

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

[redacted]

(N. 32/2025)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ROSSELLA INCARDONA
CURATORE: DOTT. DANIELE FRÈ

PERIZIA ESTIMATIVA

DI BENE IMMOBILE

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 in regime condominiale 8

Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica 8

Stato di possesso degli immobili 9

Formazione di lotti 9

Metodo di stima 9

Stima 11

Considerazioni finali 14

Allegati:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione ipotecaria
- Allegato 4: Preventivo di spesa per regolarizzazione catastale

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 05 novembre 2025 dal dott. Daniele Frè, curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale [redacted] (di seguito denominato "Procedura") con sede a [redacted] a seguito di deposito di giuramento di rito del 06 novembre 2025, espletate le dovute indagini e sopralluoghi relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Oggetto della presente perizia sono tutti gli immobili riconducibili alla titolare della ditta individuale, [redacted]; di fatto trattasi di titolo di comproprietà di un appartamento ed autorimessa, insistenti nel medesimo complesso condominiale, sito in Momo (NO) in via Circonvallazione n. 20.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il condominio in cui ricadono gli immobili è sito in una zona periferica a nord del territorio comunale, tale zona, posta in franco alla SP229 (Novara – Borgomanero), ha vocazione mista fra residenziale di bassa e media densità, piuttosto che produttiva.

PROPRIETA'

Alla data odierna gli immobili di cui in oggetto risultano così intestati:

- Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 alla sig.ra [redacted];
- Piena proprietà per la quota indivisa di 1/2 al sig. [redacted].

Tale titolarità deriva da atto pubblico di compravendita a rogito del dott. Gabriele Salerno, notaio in Novara, repertorio 34484 del 05/09/2003.

Preso atto di quanto sopra in capo alla Procedura sono riconducibili esclusivamente delle quote di comproprietà sui beni, beni che, alla luce delle ricognizioni fatte, risultano indivisibili e pertanto il sottoscritto procederà a valutarne l'intero per poi calcolarne la quota di spettanza.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area su cui sorge l'edificio condominiale in cui insistono gli immobili sopraccitati al Catasto Terreni del Comune di Momo (NO) risulta così censita:

Foglio	*Mappale*	*Subalterno*	*Categoria*	*Classe*	*Superficie*	*R.D.*	*R.A.*
9	196	----	Ente Urbano	----	6.930 mq	----	----

Nello specifico gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Momo (NO) come segue:

Foglio	*Mappale*	*Subalterno*	*Categoria*	*Classe*	*Consistenza*	*Rendita*
9	196	15	C/6	2	16 mq	€ 53,71
9	196	36	A/3	2	6,5 vani	€ 369,27

Dal confronto di quanto contenuto negli elaborati depositati al Catasto Fabbricati con lo stato di fatto, si riscontrano delle irregolarità che dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica DOCFA al Catasto Fabbricati.

Relativamente ai costi necessari alle regolarizzazioni catastali di cui sopra, come richiesto nell'incarico conferitomi, verrà formulato dal sottoscritto preventivo di spesa (Allegato 4) e di tali costi ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

CONFINI

Appartamento sub. 36

L'appartamento in oggetto, posto al piano secondo, confina (da Nord in senso orario) con: vano scala comune, altra proprietà, muro di spina in affaccio su cortile comune, altra proprietà, muro di spina in affaccio su cortile comune.

Il locale cantina, accessorio dell'appartamento, posto al piano terra, confina (da Nord in senso orario) con: muro di spina verso passaggio comune, muro di spina verso cortile comune, altra proprietà, corridoio comune, autorimessa sub. 15.

Autorimessa sub. 15

L'autorimessa, posta al piano terra, confina (da Nord in senso orario) con: muro di spina verso passaggio comune, locale cantina sub. 36, corridoio comune, altra proprietà, muro di spina verso cortile comune.

DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento sub. 36

Trattasi di appartamento insistente in un contesto condominiale realizzato a metà degli anni '70; l'appartamento si sviluppa al piano secondo ove trovano posto un soggiorno, cucina con annessa sala da pranzo, due camere da letto, servizio igienico, ripostiglio, oltre ad un corridoio di distribuzione dei locali della zona notte; l'appartamento è dotato inoltre di due balconi su pareti contrapposte di cui uno è dotato di ripostigli esterni laterali, di cui uno facente funzione di centrale termica.

L'appartamento versa in discrete condizioni manutentive e si evincono alcuni lavori di ristrutturazione successivi alla realizzazione; esso presenta finiture di media qualità tra cui parquet ai locali principali, ceramiche ai pavimenti e rivestimenti del servizio igienico, serramenti in alluminio con doppi vetri, impiantistica di riscaldamento a radiatori monotubo con caldaia autonoma, produzione di acqua calda in combinato con il riscaldamento, impianto di condizionamento a due split a pompa di calore, impiantistica elettrica essenziale per la destinazione d'uso.

Si precisa che in un angolo della camera posta ad est è evidente una consistente infiltrazione derivante presumibilmente dal canale di scarico condominiale.

A corredo dell'appartamento è esistente un locale cantina posto al piano terra dotato di impianto elettrico e idrico.

Autorimessa sub. 15

L'autorimessa, di cui in oggetto, è sempre facente parte nel medesimo fabbricato condominiale sopraccitato, essa è posta al piano terra ed ha accesso, per tramite di porta basculante metallica dal cortile comune con ingresso carraio dalla viabilità pubblica di cui al civico 20A. L'autorimessa ha dimensioni atte al ricovero di un'auto singola di medie dimensioni; la pavimentazione è costituita da battuto di cemento e l'impiantistica è limitata ad un punto luce ed una presa servizi.

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

Negli immobili di cui in oggetto, 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

Appartamento sub. 36

	Superficie lorda	*Superficie calpestabile*
Locali principali	110,90 mq	97,50 mq
Balconi e terrazzi	14,00 mq	-----
Cantina	10,70 mq	9,50 mq

Autorimessa sub. 15

	Superficie lorda	*Superficie calpestabile*
Locali principali	17,60 mq	15,20 mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di lievi variazioni 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

Su entrambi gli immobili di cui in oggetto non si rilevano particolari vincoli od oneri; si precisa comunque che gli stessi sono inseriti in un regime condominiale da cui ne derivano i relativi obblighi e di cui si darà maggior dettaglio nei successivi paragrafi.

TRASCRIZIONI, ISCRIZIONI, PIGNORAMENTO ED ALTRE PREGIUDIZIEVOLI

A seguito di ricerca, sugli immobili di cui in oggetto, con situazione aggiornata alla data del 09/01/2026 risulta in essere quanto segue:

- ISCRIZIONE del 23/07/2024 reg. part. n. 1753; reg. gen. n. 11400;
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara rep. n. 945 del 05/07/2024;
  Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
  Capitale: € 35.073,26 - Totale: € 45.000,00
  Soggetti:
  A favore: [redacted];
  Per il titolo di: Proprietà per 1/2
  Contro: [redacted];
  Per il titolo di: Proprietà per 1/2

INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

Gli immobili di cui in oggetto sono facenti parte di un condominio denominato "Condominio Trinità" con sede a Momo (NO) in via Circonvallazione n. 20 (c.f. 94016370036), amministrato attualmente dalla geom. Michela Cuzzolin con sede operativa a Borgomanero (NO) in via Don Vincenzo Annichini n.12.

Alle unità immobiliari (appartamento + autorimessa) sono assegnati 49 millesimi; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 1.145,00 ed alla data del 13/01/2026 non risultano pendenze nei confronti del condominio.

Da ulteriori informazioni ricevute dall'Amministratore, alla data odierna, sono state deliberate spese straordinarie che competono alle unità immobiliari di cui in oggetto per un importo pari a € 784,00; non vi sono in essere cause legali contro terzi.

Si specifica che ad ogni condomino è assegnata in modo perpetuo una porzione di area cortilizia comune destinata ad orto che, ogni condomino, conduce in via esclusiva.

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'area condominiale su cui insiste l'immobile in oggetto è individuata nel Piano Regolatore Generale vigente come area denominata "Aree Residenziali Esaurite" di cui all'art. 93 delle N.T.A..

Per ulteriori specifiche urbanistiche e definizione di eventuali vincoli si rinvia alle tavole e norme specifiche del Piano Regolatore Generale vigente.

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

- Nulla Osta per Opere Edilizie del 23/02/1976
- Autorizzazione in Variante al titolo precedente prot. n. 3121 del 24/09/1976

Nel fascicolo depositato in Comune è presente un'istanza di Abitabilità che però risulta non autorizzata in quanto mancante di alcuni allegati necessari.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli si evidenziano alcune lievi difformità consistenti in, a titolo indicativo e non esaustivo, una diversa distribuzione interna dell'appartamento e l'assenza nei titoli dei due ripostigli esistenti posti a latere del balcone prospiciente il cortile interno. Da una preliminare verifica urbanistica l'unità immobiliare parrebbe sanabile ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985.

Dei costi necessari alle regolarizzazioni e/o messe in pristino di cui sopra ne verrà tenuto debito conto in sede estimativa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili alla data odierna risultano occupati, come abitazione principale, dalla sig.ra [redacted]; si specifica che il soggetto comproprietario, sig. [redacted], non è ivi residente.

FORMAZIONE DI LOTTI

Alla luce di quanto sopra esposto si specifica che gli immobili non sono lottizzabili in due distinte porzioni, che possano indicativamente rappresentare le singole quote di comproprietà, pertanto i beni verranno estimati in un singolo lotto.

METODO DI STIMA

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 un'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 fonti dati sia quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate piuttosto che dati derivanti dal libero mercato relative a recenti contrattazioni. 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 ponderà 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 in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastalmente 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.

A seguito di determinazione del valore totale dell'immobile il sottoscritto provvederà ad effettuare il calcolo della quota parte di titolarità spettante alla Procedura; quota che verrà, da ultimo, ulteriormente abbattuta al fine di somatizzare la maggior difficoltà di vendita di una sola quota parte di comproprietà.

STIMA

Appartamento sub. 36

Calcolo superficie commerciale

-	Superficie vani principali al lordo di murature		
	mq 110,90 x 100%	mq	110,90
-	Superficie balconi e terrazzi		
	mq 14,00 x 30%	mq	4,20
-	Superficie vani accessori non comunicanti		
	mq 10,70 x 25%	mq	2,68
	Totale superficie commerciale	mq	117,78
	Arrotondato a	mq	118,00

Calcolo valore di riferimento

-	Superficie commerciale espressa in mq	mq	118
-	Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	1.000
	Valore totale	€	118.000

-	Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%		
	(€ 118.000 x + 0%)	€	0
-	Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	-5.000
	Totale	€	113.000

-	Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		
	(€ 113.000 x -20%)	€	- 22.600
	Totale	€	90.400
	Arrotondato a	€	90.000

Calcolo quota in proprietà

-	Quota in Proprietà della sig.ra Sias Angela = 1/2		0,50
	Valore teorico quota spettante	€	45.000
-	Abbattimento forfettario del 30%, per scarsa apprezzabilità, dato dalla sola vendita di quota parte di comproprietà	€	- 13.500
	VALORE QUOTA SPETTANTE	**€**	**31.500**

(Trentunomilacinquecento/00 €uro)

Autorimessa sub. 15

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 17,60 x 100%		mq	17,60
	Totale superficie commerciale	mq	17,60
	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	400
	Valore totale	€	7.200
- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Neutra + 0%			
(€ 7.200 x + 0%)		€	0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	0
	Totale	€	7.200
- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 7.200 x -20%)		€	- 1.440
	Totale	€	5.760
	Arrotondato a	€	6.000

Calcolo quota in proprietà

- Quota in Proprietà della sig.ra Sias Angela = 1/2			0,50
	Valore teorico quota spettante	€	3.000
- Abbattimento forfettario del 30%, per scarsa apprezzabilità, dato dalla sola vendita di quota parte di comproprietà		€	- 900
	VALORE QUOTA SPETTANTE	**€**	**2.100**
			(Duemilacento/00 €uro)

TOTALI GENERALI

-	Appartamento sub. 36 - Valore quota comproprietà 1/2	€	31.500
-	Autorimessa sub. 15 - Valore quota comproprietà 1/2	€	2.100
	TOTALE	**€**	**33.600**

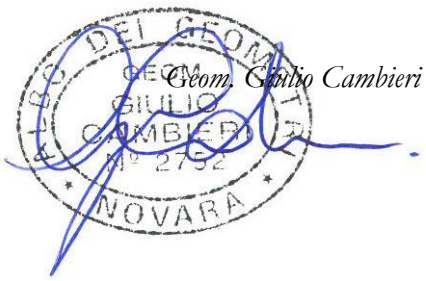
CONSIDERAZIONI FINALI

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, lì 14 gennaio 2026



Geom. Giulio Cambieri