

Beni in **NOVARA Frazione VEVERI** Via Verbanò n.16 (Lotto unico)
Proprietà di fabbricato commerciale ad uso bar-ristorante e sede di associazioni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di edificio commerciale sito in **NOVARA (NO)** in **Via Verbanò n.16** intestato a c.f.

Il fabbricato a destinazione commerciale si articola su quattro livelli:

- al piano terreno è presente un bar-ristorante in esercizio, con accesso da **Via Verbanò n.16 di mq. 50,44** utili il bar, con annessa una sala di ristorazione di **mq. 97,22** utili oltre servizi per la clientela, con idonea cucina, ripostiglio e servizi per il personale, con annessa un'ampia cantina nel piano interrato accessibile da vano scala con accesso dalla cucina, gli spazi a disposizione dell'attività si completano con un'ampia corte esterna, alla quale si accede dal disimpegno della cucina e dalla sala ristorazione;
- al piano primo costituito da un ampio salone con annessi altri tre vani, oltre un disimpegno ed un ripostiglio al quale si accede dal vano scala comune al piano secondo, ha sede l'associazione di una chiesa evangelica;
- al piano secondo vi sono due vani, un bagno con un corridoio di disimpegno, attualmente inutilizzato;
- al piano interrato un'ampia cantina a servizio del bar- ristorante

Il fabbricato sviluppa una superficie netta di **432,82 mq** sui tre livelli una superficie lorda di **569,72 mq** oltre una corte di pertinenza di circa **mq 450** . ed una cantina di **mq.190,59**

- censito in NCEU al **foglio n° 21 particella 24 subalterno 5**, di **categoria D/8** zona censuaria 3 , con rendita di **€ 5.435,00**,

Coerenze:

fabbricato : a levante prospetto su area di proprietà, a mezzodì prospetto in parte su area di proprietà, in parte su particella n. 240 del foglio n. 21 , in parte su particella n. 23, ed in parte fabbricato in aderenza della particella 23, a ponente prospetto su Via Verbanò, a notte prospetto su Via Garzulano (sulla mappa catastale è riportato Via Grazulano).

1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:

Dall'esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura **n. 81/2022**, tendente al recupero dei crediti vantati da contro

La documentazione è completa di certificazione notarile.

La restante documentazione allegata alla perizia è stata acquisita e prodotta dalla sottoscritta presso gli uffici competenti.

Per l'espletamento dell'incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività:

- verifica dell'anagrafica dell'esecutato (**All.2**), che è risultata **conforme** a quella indicata negli atti, in **Via Verbanò 16 in Novara frazione Veveri**, verifica dell'anagrafica del presidente del Circolo **Sig.**, in (**All.1**),
- comunicazione inizio delle operazioni peritali con raccomandate a.r. in data **07/03/2022** ;
- **sopralluogo** in data **11/04/2023**, verbale (**All.6**), con contestuale rilievo fotografico (**All. 24**) del bene immobile oggetto del lotto da periziare;
- verifica e individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento,
- verifica e individuazione catastale dell'immobile, dalla quale si è rilevata una visura con errata intestazione del fabbricato e priva di codice fiscale, pertanto si è proceduto alla richiesta di autorizzazione al Giudice dell'esecuzione in data 08/03/2023 per poter effettuare la correzione e poter acquisire la planimetria catastale (**All.5**), le visure ed i documenti catastali (**All. 3-4**);
- accertamento delle regolarità urbanistico - edilizie dei fabbricati con acquisizione dei titoli abilitativi edilizi (**All. da 10 a 20**), presso gli uffici comunali e verifica della rispondenza tra prescrizioni urbanistico- edilizie e lo stato dei luoghi; acquisizione della mappa catastale (**All.8**) e della mappa di PRG di riferimento (**All. 9**),
- comparazione tra la planimetria catastale esistente e i titoli edilizi depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune

di Novara, con rilievo e restituzione grafica delle irregolarità edilizie riscontrate nella distribuzione e destinazione d'uso dei vani dell'unità immobiliare (All.7) ;
- acquisizione dei contratti di affitto e locazione dell'unità immobiliare (All.22 e 23);
- **verifica allo stato del 02/05/2023 (All.21)** delle note presso l'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara,
- ricerche di mercato (fonti agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specialistiche, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona Zona periferica residenziale, traffico locale con buona dotazione di parcheggi ,
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe Residenziali
Collegamenti pubblici Stazione ferroviaria ad 4 km fermata autobus a 100 metri

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l' **11/04/2023** come da verbale (All. 6), il fabbricato risultava **occupato** :
- **il piano terreno e interrato** (si veda allegato "A" del contratto di affitto di ramo d'azienda) **dall'attività commerciale di bar e ristorazione** con titolare la Sig.ra , come da contratto di affitto di ramo d'azienda, a firma Notaio in data 22/06/2017 repertorio N.3034, raccolta n. 2195, registrato presso l'agenzia delle entrate in data **18/07/2017 al n. 9337 Serie IT** con decorrenza dal **26 giugno 2017 al 25 giugno 2023** con rinnovo tacito per **ulteriori 6 anni (All. 22)**;

- Il **piano primo** dall'Associazione religiosa con contratto di locazione sottoscritto in data 01 giugno 2022 con decorrenza **dal 01/06/2022 al 31/05/2028**, registrato all'agenzia delle entrate in data **06/06/2022 con protocollo N. 22060617183633226 (All. 23)**. Non opponibile alla procedura essendo stato sottoscritto dopo il pignoramento.

Il **piano secondo** risultava libero.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

4. 1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli **Nessuna**
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale **Nessuno**
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico **Nessuno**
4.1.4 Altre limitazioni d'uso acquisite dalla consultazione degli atti e dalla documentazione rilevata presso gli Uffici **Nessuna** .

4. 2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da contratto di mutuo a **favore** di con sede in **contro**
c.f. proprietario 1000/1000, a firma di Notaio
in Novara (NO) in data 08/02/2008 repertorio 77858/11195, iscritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data 15/02/2008 repertorio nn. 2679/485,
importo ipoteca € 120.000,00
importo capitale € 60.000,00

4.2.2 Pignoramenti

Pignoramento derivante da decreto ingiuntivo a favore di con sede in..... c.f....., contro c.f. proprietario 1000/1000, a firma Tribunale di Novara in data 13/04/2022 repertorio n. 1213 trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara in data 01/06/2022 ai nn. 8928/6565 .

4.2.3 Altre trascrizioni : **Nessuna**

4.2.4 Altre limitazioni d'uso : **Nessuna**

4.2.5 **Intervento nell'Esecuzione Immobiliare**

Agenzia delle entrate – Riscossione contro :

..... c.f., per un importo di € 72.429,00, di cui capitale € 58.023,02

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale

4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Il fabbricato **è conforme** alle normative vigenti del PRG di Novara (NO), ma si rilevano difformità distributive in tutti i quattro livelli in cui si articola l'unità immobiliare, in particolare al piano primo e secondo rispetto agli elaborati depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Novara, difformità che **NON** sono in contrasto con la normativa edilizia ed urbanistica e pertanto sanabili con una procedura di sanatoria edilizia, quale la CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata) in sanatoria .

4.3.2 Conformità catastale

La planimetria catastale **del fabbricato al subalterno 5 della particella 24 foglio 21**, identificato con scheda presentata in data 06/06/2013 protocollo n. NO0056772 **(All.3) non identifica** correttamente la consistenza del fabbricato, in quanto oltre a NON rappresentare la corretta distribuzione dei vani che costituiscono l'unità immobiliare (presenta irregolarità distributive al piano interrato, terreno, primo e secondo), non sono riportati i balconi esistenti del piano primo sulla facciata ovest, pertanto si dovrà procedere a ripresentare una planimetria catastale che identifichi correttamente la consistenza dell'unità immobiliare.

Si segnala che della destinazione d'uso ad uffici del piano secondo, indicato nella scheda catastale non si trova documentazione nei titoli edilizi consultati presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara, pertanto si dovrà procedere ad una correzione della destinazione d'uso.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

Ulteriori avvertenze : non vi sono particolari vincoli se non quelli imposti dal Piano Regolatore vigente in merito alla tipologia edilizia o usi civici sull'immobile.

Il fabbricato essendo costituito da una sola unità immobiliare, non ha amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali Proprietari :

..... c.f. proprietario 1000/1000, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio di Novara in data 24/06/1956 repertorio n. 9648/5638, e trascritto a Novara in Conservatoria in data 12/07/1956 ai nn. 5461/4476 .

6.2 Precedenti proprietari :

Dal 24/06/1956 ad oggi sempre
c.f. proprietario 1000/1000.

7. PRATICHE EDILIZIE

Titolo edilizio iniziale del 22/05/1922 Costruzione della sede del circolo su ristrutturazione di un fabbricato esistente piano interrato e terreno **(All.10)**.

Licenza edilizia del 09/10/1950 n. 706 Soprelevazione del piano primo salone più vani accessori **(All.11)**.

Licenza edilizia del 13/04/1964 n. 378 Soprelevazione del piano secondo vani di abitazione **(All.12)**.

CERTIFICATO di abitabilità del 21/10/1964 Prot. 37496 (All.13).

Licenza edilizia del 08/03/1968 n. 201 Costruzione recinzione a delimitazione dell'area esterna di pertinenza e costruzione gioco delle bocce **(All.14)**.

Licenza edilizia del 18/11/1971 n. 1009 Opere di sistemazione centrale termica con aperture bocce di lupo. **(All.15)**.

Concessione edilizia del 02/10/1998 n. 2087 Ampliamento per sistemazione servizi igienici a piano terra **(All.16)**.

Condono edilizio del 07/01/2008 Protocollo n. 1021 Sanatoria per chiusura porticato esistente **(All.17)**.

Permesso a Costruire del 30/06/2010 Prot. 49144 Sistemazione cucina ed accessori di legge alla ristorazione a piano terra **(All.18)**.

SCIA del 05/02/2013 quale variante al PdC del 30/06/2010 Prot. 49144 Sistemazione cucina ed accessori di legge alla ristorazione a piano terra **(All.19)**.

Fine lavori in data 31/07/2013 relativa alla SCIA del 05/02/2013 ed al PdC del 30/06/2010 Prot. 49144 (All.21).

Descrizione **Fabbricato** al punto "A"

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato a destinazione commerciale sito in **Novara**, frazione **Veveri in Via Verbano n.16**, costituito da quattro livelli, tre fuori terra ed uno entro terra, l'area su cui insiste il fabbricato, è identificata in **NCT al foglio n.21 particella n. 24 di mq. 727**.

Il fabbricato censito in **NCEU al foglio n. 21, particella n. 24 subalterno n.5, con categoria D/8, "fabbricati costruiti o adatti per le speciali esigenze di un'attività commerciali e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"**, attualmente ha come destinazione d'uso:

al piano terreno un bar con ampia sala di ristorazione con adeguata cucina di recente ristrutturazione, gli spazi si completano con i locali di wc e spogliatoio del personale, oltre ai servizi per la clientela con una superficie complessiva **netta di mq, 220,69 e lordi di 260,00 mq**, con un ampio piano interrato destinato a **cantina di 190 mq lordi** ed un'area pertinenza esterna di **circa 450 mq**, in parte pavimentata, un tempo utilizzata come area per il gioco delle bocce.

– parte pavimentata, un tempo utilizzata come area per il gioco delle bocce. Questi due livelli sono stati dati in affitto quale ramo d'azienda alla Ditta che gestisce sia il bar che il ristorante nel 2017 con contratto di affitto di 6 + 6 anni, quindi scadenza giugno 2029, in quanto tacitamente si rinnova nel giugno 2023 non avendo dato disdetta.

– **al piano primo un ampio salone circa 97 mq**, quale luogo di incontro dell'associazione che ha sottoscritto contratto di locazione nel 2022, di recente sistemazione, con una seconda sala riunione oltre vani accessori quali deposito, ripostiglio, wc, un locale a disposizione per complessivi **mq. 195,13 netti e 231,00 mq**

lordi, sono oggetto di un contratto di locazione non abitativo, con una associazione confessionale, con contratto con scadenza nel 2028. I vani accessori all'ampio salone hanno le caratteristiche del periodo in cui sono stati realizzati agli inizi degli anni sessanta; mentre il salone è stato recentemente ristrutturato nelle finiture interne, il piano è dotato di impianto di riscaldamento realizzato con due stufe a pellet non essendo più funzionante l'impianto di riscaldamento centralizzato.

– **al piano secondo**, sono presenti un locale deposito, un bagno ed una sala riunione, locali attualmente inutilizzati e liberi, con caratteristiche risalente agli inizi degli anni sessanta, epoca di costruzione, mentre il bagno risulta di recente sistemazione.

Il fabbricato è stato costruito in varie fasi successive, con il primo nucleo costituito dal fabbricato a due livelli (piano interrato e terreno agli inizi del secolo scorso (1922), quale sede del "Circolo agricolo operaio di Veveri", successivamente è stato sopraelevato, il piano primo nel 1960 ed il secondo piano nel 1964, sempre con funzioni legate alle attività del Circolo agricolo operaio.

Lo stato di manutenzione si presenta con caratteristiche differenti nei diversi livelli del fabbricato, mentre al piano terreno, sede del bar e ristorante sono stati effettuati lavori di recente manutenzione straordinaria con adeguamento anche degli impianti, il piano primo è dotato di un impianto di riscaldamento con stufe a pellet e non in tutte le stanze, il piano secondo è privo di riscaldamento funzionante.

La manutenzione esterna delle facciate è carente, con un posizionamento degli impianti alquanto discutibile nelle sistemazioni esterne, come la manutenzione dell'area pertinenziale.

L'accesso all'area di pertinenza a servizio della cucina e della sala ristorazione, avviene da un passo carraio con accesso tramite servitù di passaggio sulle particelle n. 23 e n. 240 del foglio n.21 da Via Verbano n.18.

L'altezza interna dei locali varia di m 3,00 l'area a bar, il salone ristorante è di metri 4,00 ma attualmente è stata realizzata una controsoffittatura a metri 3. Al piano primo i vani posti ad ovest sono di metri 3,00 il salone di metri 4,00, i vani al piano secondo di metri 3,00, si veda rilievo fotografico **(All.24)**.

L'edificio ha un certificato di abitabilità, limitatamente al piano secondo.

Presenta irregolarità edilizie in tutti e quattro i livelli, determinate da diverse distribuzioni rispetto agli elaborati depositati presso il Comune di Novara, irregolarità tutte sanabili **(All.7)**.

E' censito in NCEU al **foglio n° 21 particella 24 subalterno 5**, di **categoria D/8** zona censuaria 3, con rendita di **€ 5.435,00** con planimetria catastale da regolarizzare.

Coerenze:

fabbricato: a levante prospetto su area libera di proprietà, a mezzogiorno prospetto in parte su area di proprietà, in parte su particella n. 240 del foglio n. 21 ed in parte su particella n. 23 in parte fabbricato in aderenza della particella n.23, a ponente prospetto su Via Verbano, a notte prospetto su Via Garzulano (sulla mappa catastale è riportato Via Grazulano).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente del **Comune di Novara**, l'area su cui insiste il fabbricato è classificata con due differenti destinazioni d'uso:

- la parte occupata dal fabbricato con una piccola porzione di area antistante posta **a sud** del fabbricato, ha destinazione d'uso **"Tessuto urbano del centro storico"** come specificato nell' estratto di mappa allegata (All.9), regolamentata dall'Art. 15, Art.22.1.b, Art.27 delle NTA del PRG ;
- l'area di pertinenza posta **ad est** del fabbricato invece è identificata come **"Tessuto urbano esistente 2 "** come specificato nell' estratto di mappa allegata (All.9), regolamentata dall'Art.10.3/4/5, Art.11.12.a, Art.13.1.a, Art. 16.2a/b/g, Art. 16.3/4/5 , Art. 26.2 delle NTA del PRG .

Destinazione		Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Fabbricato ad uso commerciale					
Superfici " affitto ramo d'azienda "					
Piano terreno	Bar	Sup. reale lorda	59,43 mq	1,00	59,43 mq
	Sala da pranzo	Sup. reale lorda	114,54 mq	1,00	114,54 mq
	Cucina	Sup. reale lorda	31,69 mq	1,00	31,69 mq
	Spogliatoio personale	Sup. reale lorda	5,01 mq	1,00	5,01 mq
	Bagno personale	Sup. reale lorda	3,13 mq	1,00	3,13 mq
	Corridoio	Sup. reale lorda	4,34 mq	1,00	4,34 mq
	Disimpegno	Sup. reale lorda	6,20 mq	1,00	6,20 mq
	Vano scala Cantina	Sup. reale lorda	4,80 mq	0,30	1,44 mq
	Wc disabili	Sup. reale lorda	4,99 mq	1,00	4,99 mq
	Wc donne	Sup. reale lorda	2,25 mq	1,00	2,25 mq
	Wc uomini	Sup. reale lorda	2,33 mq	1,00	2,33 mq
	Antibagno	Sup. reale lorda	4,67 mq	1,00	4,67 mq
	Vano scala - ingresso	Sup. reale lorda	16,62 mq	0,50	8,31 mq
Piano interrato	Cantina	Sup. reale lorda	190,59 mq	0,30	57,18 mq
	Superfici Totali	Sup. reale lorda	450,59 mq		308,87 mq
Superfici "locazione chiesa evangelica"					
Piano primo	Salariunioneprincipale	Sup. reale lorda	114,86 mq	1,00	114,86 mq
	Locale a disposizione	Sup. reale lorda	29,94 mq	1,00	29,94 mq
	Disimpegno	Sup. reale lorda	4,67 mq	1,00	4,67 mq
	Wc	Sup. reale lorda	4,12 mq	1,00	4,12 mq
	Ripostiglio	Sup. reale lorda	1,93 mq	1,00	1,93 mq
	Sala riunione	Sup. reale lorda	38,04 mq	1,00	38,04 mq
	Deposito	Sup. reale lorda	8,49 mq	1,00	8,49 mq
	Ripostiglio	Sup. reale lorda	4,43 mq	1,00	4,43 mq
	Disimpegno	Sup. reale lorda	2,45 mq	1,00	2,45 mq
	Corridoio	Sup. reale lorda	5,45 mq	1,00	5,45 mq
	Vano scala	Sup. reale lorda	16,62 mq	0,50	8,31 mq
	Superfici Totali	Sup.reale lorda	231,00 mq		222,69 mq
Superfici non oggetto di locazione					
Piano secondo	Corridoio	Sup. reale lorda	5,88 mq	1,00	5,88 mq
	Deposito	Sup. reale lorda	16,86 mq	1,00	16,86 mq
	Bagno	Sup. reale lorda	5,01 mq	1,00	5,01 mq
	Sala riunioni	Sup. reale lorda	34,55 mq	1,00	34,55 mq

Destinazione		Parametro	Valore reale potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
	Vano scala	Sup. reale lorda	16,62 mq	0,50	8,31 mq
	Superfici Totali	Sup. reale lorda	78,92 mq	1,00	70,61 mq
	Superfici Totali lorde sui tre livelli	Sup. reale lorda	760,51 mq		

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

materiale. Muratura portante condizioni discrete

Solai

Tipologia : solaio a volte in laterizio nel piano cantinato, in latero-cemento nei restanti livelli, condizioni discrete

Copertura

Tipologia : a falde

Scale

Tipologia : struttura con rampante in calcestruzzo armato condizioni buone .

Componenti edilizie e costruttive

Cancello

Tipologia: doppia anta a battente, materiale acciaio verniciato, apertura manuale condizioni sufficienti

Infissi esterni

Materiale in legno in parte con vetrocamere a piano terra ed avvolgibili, al piano primo e secondo con vetri semplici ed avvolgibili.

Infissi interni

In legno massello, alcune con specchiature condizioni adeguate al piano terreno, sufficienti ai piani primo e secondo

Manto di copertura

Materiale copertura tegole in parte in cotto tipo portoghesi, in parte in cemento

Pareti esterne

Materiale muratura di laterizio finitura ad intonaco colorato in condizioni modeste.

Pareti interne

Tavolati in laterizio intonacati in discrete condizioni , salvo alcuni tavolati al piano primo e secondo.

Pavimenti interni

In ceramica al piano terreno in buone condizioni, al piano primo il salone in laminato simil legno, in graniglia negli altri locali, in graniglia al piano secondo

Plafoni interni

Intonacati con stabilitura e tinteggiati in buone condizioni, al piano terreno il salone presenta una controsoffittatura.

Plafoni balconi

Intonacati con stabilitura e tinteggiati, in adeguate condizioni, con mensole in materiale lapideo

Rivestimenti

In ceramica bicottura nel bagni ed in cucina in condizioni ottime al piano terreno e nel bagno del secondo piano, modesti nel bagno del piano primo

Scale

Rivestimento pedate e pianerottoli in graniglia in condizioni buone delimitata da ringhiere in acciaio verniciato non più a norma.

Impianti

Gas	Tipologia sottotraccia alimentazione a metano
Elettrico	Tipologia sottotraccia tensione 220V, in alcuni vani ancora esterno
Citofonico	Tipologia citofono funzionante
Idrico	Tipologia sottotraccia acqua calda e fredda
Telefonico	Tipologia sottotraccia, condizioni non allacciato
Antenna collettiva	Condizioni : funzionante
Acqua calda	Da scaldacqua
Termico	Tipologia autonomo, a pompa di calore al piano terreno, con stufe a pellet al piano primo, nessuno al piano secondo

Non è stato possibile reperire le certificazioni relative agli impianti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo- parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio relativi al Comune di NOVARA frazione Veveri codice di zona D5, zona periferica, microzona catastale 5 costituita da zona prevalentemente residenziale.

8.2 Fonti di informazioni

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Novara Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, Agenzia del territorio e del Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazioni corpi

A. Fabbricato commerciale adibito a bar con ristorazione e sala di riunione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" tramite il metodo per comparazione utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Valori di mercato di vendita edifici a destinazione commerciale rilevati dall'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2022) in fascia periferica

– Negozi min. 600,00 €/mq. max. 1100,00 €/mq.

Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le attuali condizioni di conservazione, la consistenza, l'età, i comodi e gli scomodi dell'unità immobiliare, lo stato di manutenzione differenziato a secondo dei gradi di finitura e dei diversi livelli del fabbricato, il valore medio rispetto a quelli rilevati nell'osservatorio delle quotazioni dell'Agenzia delle entrate e del borsino immobiliare corrispondente a :

€ / mq. 850,00 , (l'elenco dei vani è differenziato per piano, in quanto ogni piano ha gradi di finitura e funzioni di uso diversa, inoltre benché l'unità immobiliare sia unica, la stessa è locata a soggetti diversi. Il prezzo di € 850,00 è considerato il valore massimo di riferimento a cui vengono applicati coefficienti di differenziazione e precisamente :

- 1 per il piano terreno e interrato, € 850,00 al mq
- 0,25 per il piano primo pari a € 640,00 al mq
- 0,4 per il piano secondo pari a € 510,00 al mq

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Fabbricato a destinazione d'uso commerciale (D/8) al piano terreno e interrato destinato a bar con ristorazione, cucina e accessori alla destinazione d'uso	mq. 308,87	€ 850,00	€ 262.539,50
Riduzione per contratto di affitto in scadenza nel giugno 2023 tacitamente prorogato al giugno 2029 (3% x 6 anni)			€ -47.257,11
Fabbricato a destinazione d'uso commerciale (D/8) al piano primo destinato a luoghi di incontro "chiesa evangelica"	mq. 222,69	€ 640,00	€ 142.521,60
Fabbricato a destinazione d'uso commerciale (D/8) al piano secondo destinato a deposito e sala riunione	mq. 70,61	€ 510,00	€ 36.011,10
- Valore complessivo diritto e quota			€ 393.815,09

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore **del 20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e redazione della certificazione energetica **€ 78.763,18**

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale **€ 3.000,00**

Oneri di provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente **Nessuna**

8.5 Prezzo a base d'asta del lotto : piena proprietà

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova **€ 312.000,00**

Riserve, osservazioni e precisazioni

La perizia è svolta con riserva:

- sugli eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi,
- sulla conformità normativa degli impianti non essendo stato possibile acquisire la certificazione degli impianti,
- il valore finale assegnato si deve intendere a corpo e per gli immobili come visti nel sopralluogo del **11 aprile 2023 (All.16)**.

Allegati

- N. 1 Certificato di residenza presidente pro tempore
N. 2 Visura camerale
N. 3 Visura catastale NCEU attuale e storica fg 21 particella 24 subalterno 5
N. 4 Visura catastale NCT fg 21 particella 24
N. 5 Planimetria catastale fg 21 particella 24 subalterno 5
N. 6 Verbale sopralluogo del 11/04/2023
N. 7 Rappresentazione grafica difformità edilizie
N. 8 Estratto di mappa catastale NCT
N. 9 Estratto di mappa di PRG Comune di Novara
N.10 Titolo edilizio del 22/05/1922
N.11 Licenza edilizia del 09/10/1950 n.706
N.12 Licenza edilizia del 13/04/1964 n.378
N.13 Abitabilità del 21/10/1964 Prot. 37496
N.14 Licenza edilizia del 08/03/1968 n. 201
N.15 Licenza edilizia del 18/11/1971 n.1009
N.16 Concessione edilizia del 02/10/1998 n. 2087
N.17 Condono Edilizio del 07/01/2008 Prot. 1021
N.18 Permesso di Costruire del 30/06/2010 Prot. 49144
N.19 SCIA in data 05/02/2013 variante al PdC del 30/06/2010 Prot. 49144
N.20 Comunicazione fine lavori SCIA e Pdc in data 31/07/2013
N.21 Iscrizioni e Trascrizioni a favore e contro al 02/05/2023
N.22 Contratto di affitto ramo d'azienda
N.23 Contratto di locazione non residenziale
N.24 Rilievo fotografico del 11/04/2023

Galliate 20 luglio 2023

dott. Arch.
Nadia Melli

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV O DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione A/g Melli Nadia
n° 415

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dott. Simona DELLE SITE
Perito Arch. Nadia Melli

10 di 10