

**TRIBUNALE DI NOVARA**

**FALLIMENTO N° 60/2017**

**VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**

**Curatore: Dott. Andrea Baldi**

**Giudice Delegato: D.ssa Simona Delle Site**

Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27.10.1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n. 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 167, a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dott. Andrea Baldi, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio del fallimento di cui in epigrafe, avendo effettuato i sopralluoghi, per la verifica dei beni, ha espletato tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.

**PREMESSA**

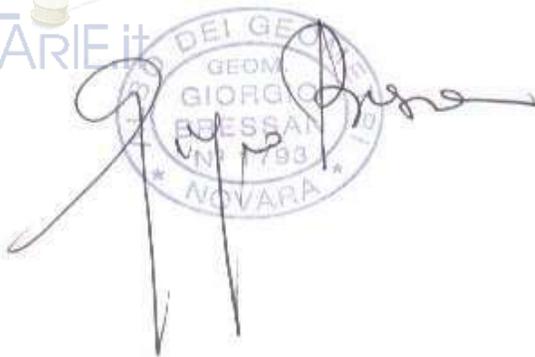
La società risulta essere proprietaria di diversi immobili e/o terreni posti nei Comuni di Divignano, Arona e Malesco.

Per comodità, sia ispettiva che di redazione della presente perizia, si è proceduto all'individuazione, per singoli lotti, dei diversi immobili con riferimento al Comune ed alla identificazione toponomastica degli stessi.

Per ogni bene è quindi stato predisposto un capitolo con i relativi allegati che qui vengono, schematicamente, di seguito elencati.

Divignano, Via Gramsci n. 4	<b>LOTTO A</b>
Divignano, Via XXII dicembre s.n.c.	<b>LOTTO B</b>
Divignano, terreni vari Via XXII dicembre – Via Mora e Gibin	<b>LOTTO C</b>
Divignano, terreno Via privata Monte Rosa	<b>LOTTO D</b>
Arona, terreno Via per Montrigiasco	<b>LOTTO E</b>
Malesco, Via alla cascata n. 17	<b>LOTTO F</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## LOTTO A

DIVIGNANO, VIA GRAMSCI N. 4

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Divignano, Via Gramsci n. 4

Quota di Intera Piena Proprietà

All'interno di corte con conformazione ad U, porzione di fabbricato posta nell'angolo di sud-ovest, con sviluppo su due piani fuori terra (terreno e primo) in cattivo stato manutentivo, con terreno di proprietà esclusiva in adiacenza verso sud, con soprastante fabbricato accessorio, in corpo staccato, anch'esso con sviluppo su due piani fuori terra (quest'ultimo completamente fatiscante) e più precisamente:

#### PORZIONE DI FABBRICATO

Al piano terreno tre vani, cucina disimpegno, ripostiglio bagno e latrina esterna della superficie di circa mq. 106,00, oltre al locale centrale termica, tre pollai e due autorimesse della superficie di circa mq. 75,00.

Al piano primo tre locali, bagno e ripostiglio della superficie di circa mq. 102,00, oltre a cassero della superficie di circa mq. 30,00.

#### FABBRICATO IN CORPO STACCATO

Al piano terreno ripostiglio della superficie di circa mq. 15,00.

Al piano primo cassero della superficie di circa mq. 15,00.

*(Le superfici delle unità, sono state dedotte dai disegni catastali con verifiche a campione in sede di sopralluogo)*

Si fa presente che sull'area di terreno di proprietà esclusiva sono stati realizzati delle tettoie abusive, attualmente semi fatiscenti.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Divignano al



Foglio 3 mappale 204 subalterno 2 categoria A/3 classe 2 vani 6,5  
Superficie Catastale mq. 107 rendita catastale € 352,48

Foglio 3 mappale 204 subalterno 3 categoria A/3 classe 2 vani 4,5  
Superficie Catastale mq. 93 rendita catastale € 244,03

Foglio 3 mappale 204 subalterno 4 categoria C/6 classe 3 mq. 12  
Superficie Catastale mq. 12 rendita catastale € 32,23

Foglio 3 mappale 204 subalterno 5 categoria C/6 classe 3 mq. 12  
Superficie Catastale mq. 12 rendita catastale € 32,23



Foglio 3 mappale 886 categoria A/4 classe 1 vani 2 Superficie Catastale  
mq. 40 rendita catastale € 70,24

L'area su cui sorgono le unità sopra indicate è individuata al Catasto Terreni al

Foglio 3 mappale 204 Ente Urbano di are 3.20

Foglio 3 mappale 886 Ente Urbano di are 0.25

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali 194, 201, 905, Via Verdi, mappali 919, 206, 207 e 197.

a nord, mappali 2110, 1730 e 866; ad est, mappale 476; a sud, mappale 2113 e Via Fauser; ad ovest, mappali 1995 e 2110.



Il fabbricato principale è in cattive condizioni manutentive con vistosi segni di infiltrazioni, con gli impianti non funzionanti.

Il fabbricato accessorio in corpo staccato è completamente fatiscente.

Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa, nelle schede catastali e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "A".

### **PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**



Gli immobili sopradescritti sono di proprietà della :

e sono a lei pervenuti con atto di

fusione di società per incorporazione del

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non vi sono vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente, a parte l'abbattimento delle tettoie abusive semi fatiscenti.

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

Alla data di aggiornamento del 07.02.2018, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE ipoteca giudiziale a  
favore
- TRASCRIZIONE Sentenza  
dichiarativa di fallimento a favore Massa dei creditori



### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non vi sono altre informazioni oltre a quelle già indicate.

### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione risale ad epoca decisamente anteriore allo 01.09.1967 e successivamente non sono state presentate altre richieste autorizzative.

Le tettoie realizzate nel cortile retrostante sono abusive e non sanabili, per cui dovranno essere demolite dall'aggiudicatario.

Le schede catastali, senza tener conto delle tettoie da demolire che non sono indicate nelle schede stesse, sono da ritenersi conformi.

### **ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE**

Dall'esame visivo effettuato, vista la tipologia del fabbricato stesso e di quelli limitrofi, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno.

### **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 E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
Zona abitativa al P.T. e 1° Mq. 208,00	1	mq.208,00
Box e pollai P.T. Mq. 75,00	0,40	mq. 30,00
Cassero al P. 1°.		

Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3

[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 6 di 32

Mq.30,00	0,30	mq. 9,00
Corpo staccato PT e 1° Mq. 30,00	0,10	mq. 3,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 250,00</b>

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Visto la tipologia del fabbricato e dell'area su cui sorge, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

#### *STIMA SINTETICA*

La stima sintetica per terreni e fabbricati viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (Euro/mq. – Euro/mc.), riferiti a fabbricati già venduti ed aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare si è tenuto conto del fatto che l'immobile versa in cattive condizioni, con alcune unità semi fatiscenti e con il corpo staccato completamente fatiscente.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, della vetustà dell'immobile e considerando l'immobile stesso, con il terreno annesso, nello stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene che il valore unitario del fabbricato oggetto di stima (compresa l'incidenza del terreno

pertinenziale) e compresa, in decurtazione, il costo per le demolizioni delle tettoie abusive, sia quantificabile in €/mq. 250,00 che moltiplicato per la superficie equivalente determina il seguente valore

$$\text{Mq. } 250,00 \times \text{€/mq. } 250,00 = \text{€ } 62.500,00$$

*CONCLUSIONE*

Si ritiene pertanto che il valore complessivo dell'immobile sopra indicato sia, pari ad **€ 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento/00)**.



## LOTTO B

### DIVIGNANO, VIA XXII DICEMBRE



#### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Divignano, Via XXII Dicembre s.n.c.

Quota di Intera Piena Proprietà di:

Abitazione in villino, con terreno di pertinenza esclusiva, realizzata su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), così composta:

##### Al piano terreno

soggiorno, cucina, bagno con antibagno della superficie di circa mq. 55,00, oltre a locale centrale termica ed autorimessa della superficie di circa mq. 32,00 ed a portico della superficie di circa mq. 17,00.

##### Al piano primo



Camera, disimpegno, bagno e soppalco della superficie di circa mq. 43,00, oltre a balcone della superficie di circa mq. 8,00.

##### Al piano secondo

Camera, cabina armadi e bagno della superficie di circa mq. 43,00 oltre a balcone della superficie di circa mq. 4,00.

*(Si fa presente che le superfici delle unità, sono state dedotte dai disegni di progetto con verifiche a campione in sede di sopralluogo)*

Al Catasto Fabbricati il villino risulta così censito:

Foglio 2 mappale 441 subalterno 10 P.T.-1-2 categoria A/2 classe 2 vani 8,5 Superficie catastale mq. 168 Rendita Catastale € 724,33

Foglio 2 mappale 441 subalterno 11 P.T. categoria C/6 classe 2 mq. 25

Superficie catastale mq. 28 Rendita Catastale € 56,81.

L'immobile, è dotato di riscaldamento autonomo irradiato tramite termosifoni.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in legno laminato nelle camere. I rivestimenti sono in piastrelle di ceramica, la scala di comunicazione interna è rivestita in pietra lucida, le pareti interne hanno finitura a gesso, le porte interne sono in legno tamburato ed i serramenti esterni sono in legno con vetro camera e persiane.

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

#### **PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sopradescritti sono di proprietà della società

e sono a lei pervenuti con atto di

fusione di società per incorporazione del

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai signori  
in forza di contratto di  
godimento di immobile in funzione della sua successiva donazione

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.



### 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 E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
Zona abitativa al P.T.-1-2 Mq. 141,00	1	mq. 141,00
Box e CT Mq. 32,00	0,50	mq. 16,00
Portico al P. T. Mq. 30,00	0,30	mq. 9,00
Balconi Mq. 12,00	0,30	mq. 4,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 170,00</b>

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

Visto la tipologia del fabbricato e dell'area su cui sorge, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

*STIMA SINTETICA*

La stima sintetica per terreni e fabbricati viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona

(Euro/mq. – Euro/mc.), riferiti a fabbricati già venduti ed aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, della vetustà dell'immobile e considerando l'immobile stesso, con il terreno annesso, nello stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene che il valore unitario del fabbricato oggetto di stima (compresa l'incidenza del terreno pertinenziale) e compresa, in decurtazione il costo per le demolizioni delle tettoie abusive, sia quantificabile in €/mq. 1.000,00 che moltiplicato per la superficie equivalente determina il seguente valore

$$\text{Mq. } 170,00 \times \text{€/mq. } 1.000,00 = \text{€ } 170.000,00$$

#### CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo dell'immobile sopra indicato sia, pari ad **€ 170.000,00 (centosettantamila/00)**.

Si fa presente che il valore sopra indicato è quello all'attualità.

Il valore indicato nel contratto di godimento di immobile in funzione della sua successiva alienazione (Rent to Buy), pari ad € 210.000,00 è da ritenersi congruo considerando l'anno in cui è stato stipulato.

A handwritten signature in black ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'COURT OF NOVARA' and 'COURT OF GEOMATICS'. The signature is written in a cursive style.

## LOTTO C

**DIVIGNANO, VIA XII DICEMBRE – VIA MORA E GIBIN**

**TERRENI VARI**



**IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DEI BENI E**

**URBANISTICA**

In Comune di Divignano, in prossimità della Via XXII Dicembre e della Via Mora e Gibin, vi sono tre aree, meglio di seguito descritte ed identificate:

1. Area della superficie catastale di mq. 128,00, posta alla fine della Via XXII dicembre, a ridosso del complesso residenziale di cui fa parte l'immobile al lotto "B". Tale area risulta censita al Catasto Terreni al:

Foglio 2 mappale 440 seminativo classe 2 are 1.28 R.D. € 0,66  
R.A. € 0,76

Tra i confini: a nord, strada con al di là il mappale 187; ad est e sud, mappale 441; ad ovest, Via XXI Dicembre.

A livello urbanistico l'area è identificata come parcheggio, peraltro parzialmente già realizzato ed utilizzato come tale.

2. Area della superficie catastale di mq. 6.272,00, posta in angolo tra la Via XXIII Dicembre e la Via Mora e Gibin, censita al Catasto Terreni al:

Foglio 2 mappale 427 seminativo classe 2 are 5.02 R.D. € 2,59  
R.A. € 2,98



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 14 di 32

Foglio 2 mappale 475 prato classe 2 are 26.40 R.D. € 9,54 R.A.€

10,23

Foglio 2 mappale 431 prato classe 2 are 12.76 R.D. € 4,61 R.A.

€ 4,94

Foglio 2 mappale 433 prato classe 2 are 14.58 R.D. € 5,27 R.A.

€ 5,65

Foglio 2 mappale 365 prato classe 2 are 0.22 R.D. € 0,08 R.A. €

0,09

Foglio 2 mappale 363 prato classe 2 are 0.13 R.D. € 0,05 R.A. €

0,05

Foglio 2 mappale 442 prato classe 2 are 3.05 R.D. € 1,10 R.A. €

1,18

Foglio 2 mappale 474 prato classe 2 are 0.56 R.D. € 0,20 R.A. €

0,22

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali  
441, 208, 210, 229, 366, 367, via Mora e Gibin, via XXII  
Dicembre.

A livello urbanistico tale area è identificata nella sua quasi  
totalità, come area residenziale di nuovo impianto.

La parte di terreno identificabile con il mappale 442 è destinata a  
parcheggio, peraltro già realizzato anche con l'indicazione degli  
stalli.

La parte di sud dei mappali 431 e 433 ed i mappali 363 e 365  
sono destinati a viabilità.

3. Area della superficie catastale di mq. 900,00, posta in posizione laterale al complesso residenziale di cui fa parte l'immobile al lotto "B". Tale area risulta censita al Catasto Terreni al:



Foglio 2 mappale 207 prato classe 1 are 9.00 R.D. € 3,72 R.A. € 3,72.

Tra i confini: a nord, mappali 413 e 395; ad est, mappale 219; a sud, mappali 218, 214, 213, 284 e 209; ad ovest, mappale 411.

A livello urbanistico tale area è identificata come terreno agricolo.

Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa, e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "C".

### **PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**



Gli immobili sopradescritti sono di proprietà della società  
e sono a lei pervenuti con atto di  
fusione di società per incorporazione del

Alla data del sopralluogo le aree ai mappali 440 e 442 risultavano utilizzate come posteggio (dovranno essere poi cedute gratuitamente al Comune di Divignano), mentre le altre aree risultavano libere.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



*STIMA SINTETICA*

La stima sintetica per terreni viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona, riferiti ad aree già vendute ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando i terreni nello stato di fatto e di diritto attuale, con le diverse destinazioni urbanistiche ad essi attribuite, si ritiene che i valori unitari, possano essere così determinati:

area edificabile €/mq. 30,00 (comprensivo dell'incidenza delle aree a posteggi e/o viabilità)

area agricola = €/mq. 1,20

Pertanto moltiplicando il valore unitario per le superfici dei terreni si determinano i seguenti valori

Area edificabile

Mq. 5.800,00 x €/mq. 30,00 = € 174.000

Area agricola

Mq. 900,00 x €/mq. 1,20 = € 1.080,00

*CONCLUSIONE*

Si ritiene pertanto che il valore complessivo del lotto sia, in arrotondamento, pari ad € **175.100,00 (centosettantacinquemila cento/00)**.



## LOTTO D

### DIVIGNANO, VIA PRIVATA MONTE ROSA



## IDENTIFICAZIONE DESCRIZIONE DEI BENI E URBANISTICA

In Comune di Divignano, Via Privata Monte Rosa

Quota di Intera Piena Proprietà d'area della superficie catastale di mq.

6.340,00, censita al Catasto Terreni al

Foglio 1 mappale 108

AA prato arborato classe 2 are 0.80 R.D. € 0,29 R.A. € 0,33

AB seminativo classe 2 are 9.00 R.D. € 4,65 R.A. € 5,35

Foglio 1 mappale 109 seminativo classe 2 are 8.30 R.D. € 4,29 R.A. € 4,93



Foglio 1 mappale 110 seminativo arborato classe 2 are 27.20 R.D. € 14,05 R.A. € 16,15

Foglio 1 mappale 111 seminativo classe 2 are 12.00 R.D. € 6,20 R.A. € 7,13

Foglio 1 mappale 112 seminativo classe 2 are 6.10 R.D. € 3,15 R.A. € 3,62.

Tra i confini a corpo ed in contorno partendo da nord: mappali 106, 107, strada privata Monte Rosa con al di là mappale 140, mappali 113, 114 e 81.



A livello urbanistico l'area è identificata come "D2 impianti artigianali e commerciali di nuovo impianto" regolamentata dall'art. 13 delle NTA.



### ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE



Dall'esame visivo effettuato, vista la tipologia dell'area e di quelle limitrofe, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno

### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un'area edificabile o non, può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica e quella analitica.

Visto la tipologia dell'area, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

#### *STIMA SINTETICA*



La stima sintetica per terreni viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona, riferiti ad aree già vendute ed aventi caratteristiche similari a quelle oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando il terreno nello stato di fatto e di diritto e con la sua attuale destinazione urbanistica, si ritiene che il valore unitario sia determinabile in €/mq. 15,00.



Pertanto moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si determina il seguente valore

Mq. 6.340,00 x €/mq. 15,00 = € 95.100,00



*CONCLUSIONE*

Si ritiene pertanto che il valore complessivo del lotto sia pari ad €

**95.100,00 (novantacinquemilacento/00).**



**LOTTO E**

**ARONA, VIA PER MONTRIGIASCO**

**TERRENO**



**IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE DEI BENI E**

**URBANISTICA**

In Arona, Via per Montrigiasco

Quota di Intera Piena Proprietà d'area della superficie catastale di mq.  
9.160,00, con soprastante bosco, censita al Catasto Terreni al  
Foglio 6 mappale 17 bosco ceduo classe 1 are 91.60 R.D. E 7,57 R.A. €  
0,47

Tra i confini in contorno partendo da nord: beni su altro foglio, mappali  
16 e 14, via per Montrigiasco.

A livello urbanistico l'area è identificata come terreno agricolo.

Al Catasto Fabbricati le unità, risultano così censite:

Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa e negli elaborati  
fotografici allegati come fascicolo "E".

**PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sopradescritti sono di proprietà della società

e sono a lei pervenuti con atto di

fusione di società per incorporazione



Alla data del sopralluogo l'area risultava libera.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 23 di 32

#### VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

#### VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E

#### SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 07.02.2018, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE Sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei creditori

#### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non vi sono altre informazioni oltre a quelle già indicate.

#### ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE

Dall'esame visivo effettuato, vista la tipologia del terreno e di quelli limitrofi, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale.

#### VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un'area agricola, può essere essenzialmente effettuata con il solo criteri di stima sintetica che viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona, riferiti ad aree già vendute ed aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione. Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando il terreno nello stato di fatto e di diritto e con la sua attuale destinazione agricola si ritiene che il valore unitario sia determinabile in €/mq.1,00.

Pertanto moltiplicando il valore unitario per la superficie del terreno si determina il seguente valore

Mq. 9.160,00 x €/mq. 1,00 = € 9.160,00



*CONCLUSIONE*

Si ritiene pertanto che il valore complessivo del lotto sia pari ad € **9.160,00 (novemilacentosessanta/00).**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## LOTTO F

MALESCO, VIA ALLA CASCATA N. 17



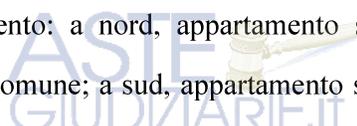
### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

In Comune di Malesco, Via alla Cascata n. 7

Quota di Intera Piena Proprietà di:

Unità immobiliare posta all'interno di complesso a carattere condominiale denominato "I camini" e più precisamente:

Appartamento individuato con l'interno n. 41 (ma catastalmente sub. 43), posto al piano terzo, composto da soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno, bagno e camera della superficie di circa mq. 46,00, con terrazzo della superficie di circa mq. 10,00.



Coerenze dell'appartamento: a nord, appartamento sub. 42 e spazio comune; ad est, spazio comune; a sud, appartamento sub. 44; ad ovest, corridoio comune.

Nell'angolo di sud-est del soggiorno, è presente una scala in legno che collega l'unità alla porzione soprastante di sottotetto.

Tale zona di sottotetto, nell'atto di vendita originario dalla società Fangio s.r.l. a diversi, al punto C (dedicato alle parti comuni) comma C3, viene indicato come parte comune "*.....lo spazio di sottotetto è di competenza degli appartamenti dell'ultimo piano sottostanti.....*"



Infatti, nella descrizione delle unità dell'ultimo piano, negli atti e/o nei decreti di trasferimento, non viene indicato il sottotetto come di proprietà e, tantomeno, catastalmente il sottotetto viene indicato graficamente nella scheda catastale.

Va da sé che la scala di collegamento e l'utilizzo privato del locale sottotetto siano da considerarsi abusivi.

All'unità abitativa sopradescritta è abbinata, in uso esclusivo perpetuo, una piccola zona di terreno da adibirsi a posto auto, individuata con il numero d'interno 41, cioè il medesimo dell'appartamento, non accatastata. In realtà i posti macchina non sono mai stati realizzati.

*(Si fa presente che le superfici delle unità, sono state dedotte dai disegni catastali con verifiche a campione in sede di sopralluogo)*

Al Catasto Fabbricati l'unità, risulta così censita:

Foglio 17 mappale 56 subalterno 43 P.3.categoria A/2 classe 2 vani 3

Superficie catastale mq. 46 Rendita Catastale € 232,41

Il riscaldamento è garantito mediante termoventilconvettori elettrici.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica. I serramenti sono in legno con vetrocamera e con antoni anch'essi in legno.

Nel bagno il piatto doccia è rovinato ed in camera vi sono delle crepe sulla muratura esterna, con evidenti segni di infiltrazione.

Complessivamente le condizioni di manutenzione sono appena sufficienti.

Il tutto meglio identificabile nell'estratto di mappa, nella scheda catastale, nello schizzo riferito al posto auto e negli elaborati fotografici allegati come fascicolo "F".

### **PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sopradescritti sono di proprietà della società

e sono a lei pervenuti con Decreto

di Trasferimento di Immobili del Tribunale esecuzioni immobiliari di

Milano

Alla data del sopralluogo l'unità risultava a disposizione della proprietà ed era completamente arredata con:

- Cucina attrezzata con piano cottura- forno e frigorifero con all'interno stoviglie e pentolame;
- Tavolo di forma quadrangolare in legno, estensibile, con superiore vassoio metallico;
- Numero sei sedie in legno;
- Finta cassetiera contenente letto apribile;
- Numero due divani;
- Numero due televisioni obsolete;
- Un letto matrimoniale;
- Armadio a quattro ante;
- Numero due comodini.

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### **VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'acquirente dovrà sottoscrivere l'atto di cessione gratuito al Comune di Malesco delle aree da adibire a parcheggio pubblico.

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

Alla data di aggiornamento del 07.02.2018, gli immobili oggetto di perizia risultavano gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE Sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei creditori

#### **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nono vi sono altre informazioni oltre a quelle già indicate.

#### **CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

A livello edilizio il complesso immobiliare è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 2136 del 13.04.1993 in rinnovo e voltura della concessione edilizia n. 1972 (la concessione veniva rilasciata a seguito di Convenzione stipulata con il Comune di Malesco atto notaio Comola del 23.02.1993rep. 119102. In detta convenzione veniva prevista la costruzione di una piscina comunale).
- Con delibera n. 45 del 06.12.1999 il Consiglio Comunale di Malesco, avendo accertato che il complesso residenziale era stato eretto senza, però, la realizzazione della piscina, dichiarava inabitabile il complesso in quanto non rispettai i termini di convenzione.
- Successivamente veniva stipulato atto di integrazione di convenzione urbanistica a rogito notaio Bucolo del 22.05.20001 rep. 52.570, con il quale veniva cancellato l'obbligo di realizzazione della piscina, dietro il risarcimento di una somma pari a £ 460.000.000.
- In data 27.11.2015, il Comune di Malesco, certificava l'agibilità dell'immobile, specificando che il tutto risultava subordinato

alla stipula di atto notarile di cessione gratuita al Comune di Malesco delle aree da adibire a parcheggio pubblico, così come stabilito nelle diverse convenzioni.



A livello catastale la scheda planimetrica corrisponde allo stato dei luoghi.

#### **ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE**

Dall'esame visivo effettuato, vista la tipologia del fabbricato stesso e di quelli limitrofi, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno.

#### **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 E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
Appartamento Mq. 46,00	1	mq.46,00
Terrazzo Mq. 10,00	0,50	mq. 5,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 51,00</b>

#### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**



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



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 30 di 32

Vista la tipologia dell'unità il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

*STIMA SINTETICA*

La stima sintetica per le unità residenziali, viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (Euro/mq. – Euro/mc.), riferiti a fabbricati già venduti ed aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare per la presente unità si è tenuto conto in detrazione dei costi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, con la chiusura dell'accesso diretto al sottotetto comune.

A tale importo verrà aggiunto l'incremento del valore dei beni mobili.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, considerando l'unità immobiliare nello stato di fatto e di diritto attuale si ritiene che il valore unitario della stessa, sia quantificabile in €/mq. 1.000,00 che moltiplicato per la superficie equivalente determina il seguente valore

Appartamento mq. 51,00 x €/mq. 1.000,00	€ 51.000,00
Incremento valore beni mobili A corpo	€ 4.000,00

*CONCLUSIONE*

Si ritiene pertanto che il valore complessivo dell'unità sopra indicata ammobiliata, sia pari ad **€ 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)**.

\*\*\*\*\*

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

Novara li, 19 febbraio 2018

Geom. Giorgio Bressan

