

**TRIBUNALE DI NOVARA****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 22/2023****Giudice Delegato D.ssa Veronica Zanin****Curatore Avv. Paolo Borgna****VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello [REDACTED] con sede in Novara, [REDACTED] [REDACTED] 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 Avv. Paolo Borgna, 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 [REDACTED] con sede in Prato Sesia, risulta essere intestataria per quota di intera di piena proprietà di un appartamento con relativi accessori (cantina e box) sito in Comune di Ghemme e di un lotto di terreno con soprastante capannone, sito nel Comune di Fara Novarese.

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

Pag. 1 di 11





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

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

Pag. 2 di 11





Foglio 19 mappale 446 subalterno 3 P.1-S1 categoria A/3 classe 2 vani
7 Superficie catastale mq. 139 rendita catastale € 433,82 (appartamento
e cantina);

Foglio 19 mappale 446 subalterno 26 P. S1 categoria C/6 classe 3 mq.
15 Superficie catastale mq. 15 rendita catastale € 54,23.

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

PROPRIETA' PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Il bene di cui sopra risulta intestato per quota di intera di piena proprietà
a:

██████████ on sede in Prato Sesia C.F. ██████████
pervenuti alla suddetta società per atto di conferimento in società notaio
██████████ del 09.03.2013 rep. 588/513, trascritto a Novara il
28.03.2013 ai nr. 4520/2781 a favore della ██████████ con sede
in Montegranaro e contro la ██████████ con sede in Milano.

Non risulta trascritto il trasferimento di sede sociale da Montegranaro a
Prato Sesia.

Alla data del sopralluogo le unità risultavano occupate dalla signora

██████████

CONFORMITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono state realizzate in
conformità delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 37/82 del 03.12.1982;
- Concessione edilizia in variante alla precedente n. 21/83 del
02.09.1983;

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

Pag. 3 di 11





- 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.

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

Pag. 4 di 11





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 simili, 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 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

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

Pag. 5 di 11



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.

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

Pag. 6 di 11





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 lisciato 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".



PROPRIETA' PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Il bene di cui sopra risulta intestato per quota di intera di piena proprietà a:

████████████████████ con sede in Prato Sesia C.F. ████████████████████

pervenuti alla suddetta società per atto di conferimento in società notaio

████████████████████ del 09.03.2013 rep. 588/513, trascritto a Novara il

28.03.2013 ai nr. 4520/2781 a favore della ████████████████████ con sede

in Montegranaro e contro la ████████████████████ con sede in Milano.

Non risulta trascritto il trasferimento di sede sociale da Montegranaro a Prato Sesia.

Alla data del sopralluogo le unità risultavano locate alla società ██████████

████████████████████ con sede a Varese.

CONFORMITA' EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono state realizzate mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 4/2003 con variante n. 13/2004;
- Permesso di costruire n. 29/2004;
- D.I.A. in variante del 01.08.2005 n. 29/2004.

E' stata rilasciata l'agibilità in data 15.03.2005.

A livello edilizio l'unità al piano primo è stata utilizzata come ufficio con una diversa distribuzione degli spazi interni, nella zona di ovest, mentre la stanza nella zona di est è risultata al rustico.

L'acquirente dovrà presentare nei 120 giorni successivi al decreto di trasferimento SCIA in sanatoria, il cui costo tra oneri e compenso professionale è quantificabile in € 7.500,00.

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

Pag. 8 di 11





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 simili, 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 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



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

Pag. 11 di 11

