



TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE CIVILE



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



(N. 77 - 1/2023 R.G.)



GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SIMONA DELLE SITE
CURATORE: DOTT.SSA ELISABETTA CREMONINI



PERIZIA ESTIMATIVA

DI BENE IMMOBILE



NOVARA - VIA PASSALACQUA 10-12

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI



ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE

Premessa	3
Descrizione sommaria	3
Ubicazione	3
Proprietà.....	4
Identificazione catastale	4
Confini	4
Descrizione dei beni	5
Sussistenza di pericoli e/o inquinanti	5
Caratteristiche dimensionali	6
Vincoli ed oneri	6
Trascrizioni, iscrizioni, pignoramento ed altre pregiudizievoli	6
Inquadramento in regime condominiale	7
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica	8
Stato di possesso degli immobili	8
Metodo di stima.....	8
Stima	10
Considerazioni finali	11

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 15 febbraio 2024 dalla dott.ssa Elisabetta Cremonini, curatrice della procedura di Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] (di seguito denominata "Procedura") con sede a [REDACTED], a seguito di sottoscrizione di verbale di giuramento avvenuto in data 19 febbraio 2024, espletate le dovute indagini e sopralluoghi, raccolta la documentazione necessaria, relaziona quanto segue.

DESCRIZIONE SOMMARIA

Oggetto della presente perizia è un immobile in piena proprietà della società [REDACTED] costituito da un appartamento ad uso ufficio sito in Novara in via Giuseppe Passalacqua n. 10-12 al piano rialzato e seminterrato.

UBICAZIONE

L'immobile è sito nel Comune di Novara (NO) in via Giuseppe Passalacqua al civico 10-12; zona interna ai baluardi pertanto costituente centro storico cittadino; la posizione risulta comunque strategica in quanto l'edificio pur essendo all'interno del centro storico è raggiungibile con automezzi poiché esterno alla zona a traffico limitato.

La zona è perfettamente servita dai servizi cittadini e risulta una delle zone più apprezzate dal mercato immobiliare, degna di nota l'immediata vicinanza del plesso universitario cittadino.

PROPRIETÀ

L'immobile di cui in oggetto risulta oggi in piena proprietà della società [REDACTED] [REDACTED]; titolarità pervenuta per atto pubblico di compravendita del 14/03/2001 rogante Angelo Falcone, notaio in Roma, repertorio 13909.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Novara (NO) come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
168	9411	1	A/10	6	10,5 vani	€ 2.819,85

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 alla regolarizzazione catastale, 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

L'appartamento in oggetto, sviluppato su due piani, confina al piano rialzato (da Nord in senso orario) con: altro mappale, cortile comune, vano scala comune, ingresso comune, via Passalacqua, altro mappale.

Al piano seminterrato la Proprietà confina (da Nord in senso orario) con: cortile comune, vano scala e corridoio, altra proprietà, altro mappale.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di appartamento destinato ad ufficio privato insistente in fabbricato condominiale risalente a metà degli anni '60.

L'appartamento, avente anche proprio accesso indipendente sempre da via Passalacqua 12, si sviluppa su due livelli (primo rialzato e piano seminterrato), oltre all'ingresso privato l'appartamento ha un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale di cui al civico 10.

Dall'ingresso verso la viabilità pubblica mediante una scala interna ci si eleva al piano rialzato ove trova posto un ampio spazio "open space" oltre che a quattro uffici riservati, servizio igienico, disimpegno ed un piccolo locale di ripostiglio, mediante pareti mobili di arredo è stato inoltre ricavato un ambiente tecnologico ospitante tutte le principali tecnologie informatiche. Mediante la scala interna si scende poi al piano seminterrato costituito di fatto da due ampi locali in cui venivano tenuti corsi di formazione ed un ripostiglio. I locali di seminterrato risultano comunque agibili in quanto dotati di serramenti che ne consentono illuminazione ed aerazione naturale.

Le finiture dei locali risultano abbastanza standardizzate rispetto all'epoca di costruzione, infatti troviamo pavimenti in "opus incertum" di marmo levigato per il piano rialzato e ceramica per il piano seminterrato, i serramenti sono in legno con tapparelle. Impianto elettrico adatto per la destinazione d'uso, riscaldamento centralizzato a radiatori; raffrescamento, solo per alcuni locali, a split ad espansione diretta. Si segnala che al piano seminterrato è evidente un lavoro di sistemazione di una perdita di una colonna condominiale; se da un lato la perdita sembrerebbe sistemata dall'altro sono ancora da realizzare tutte le opere murarie di ripristino e messa in pristino delle porzioni danneggiate.

SUSSISTENZA DI PERICOLI E/O INQUINANTI

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

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Superficie calpestabile</i>
Locali principali (piano rialzato)	231 mq	187 mq
Locale principali (piano seminterrato)	101 mq	78 mq

Si precisa che le misurazioni di cui sopra potrebbero essere suscettibili di variazione 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

Sull'appartamento di cui in oggetto non si rilevano particolari vincoli od oneri; si precisa comunque che l'immobile è inserito 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

Con situazione aggiornata alla data del 19/04/2024 sull'immobile oggetto di perizia gravano le pregiudizievoli sotto elencate:

- ISCRIZIONE del 05/08/2008 reg part. n. 2733; reg gen. n. 14719
Pubblico Ufficiale notaio Giuseppe Mittino di Novara rep. n. 456357/31955 del 31/07/2008
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Capitale: € 450.000,00
Tasso di interesse annuo: 5,96%
Totale € 900.000
Durata: 20 anni
Soggetti:
A favore: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

- TRASCRIZIONE del 13/12/2023 reg. part. n. 14523; reg. gen. n. 19329
Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara rep. n. 3606/2023 del 05/12/2023
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Soggetti:

A favore:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

Contro:

Per il titolo di: Proprietà per 1/1

INQUADRAMENTO IN REGIME CONDOMINIALE

L'immobile di cui in oggetto è facente parte di un condominio denominato "CONDOMINIO PASSALACQUA" con sede a Novara (NO) in via Passalacqua n. 10 (c.f. 80012880037), amministrato attualmente dal arch. Laura Fabris con sede a Novara (NO) in viale Roma n. 42.

All'unità immobiliare di cui in oggetto sono assegnati 78 millesimi di proprietà; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 5.900,00 ed alla data di chiusura del bilancio consuntivo 2022/2023 del 30/09/2023 l'unità risultava a debito nei confronti del condominio per € 7.066,91; debito che alla data odierna è incrementato ad € 11.798,25 per rate correnti non saldate.

Da ulteriori informazioni ricevute dall'Amministratore, alla data odierna, il Condominio ha deliberato lavori straordinari, ammodernamento degli ascensori ed il rifacimento della copertura condominiale, per un importo di spesa complessivo di circa € 115.000; non vi sono in essere cause legali contro terzi ad eccezione dell'azione di insinuazione al passivo promossa verso la Procedura per la quale di rende la presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

A seguito di accesso agli atti del fascicolo edilizio eseguito dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Novara in data 15 aprile 2024, relativamente all'immobile di cui in oggetto, sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia prot. 15157 del 05/02/1963
- Licenza Edilizia prot. 52442 del 04/03/1965

Nel fascicolo depositato in Comune vi è depositata Autorizzazione di Abitabilità del 12/04/1965.

Dal confronto fra quanto rilevato in loco e quanto contenuto negli elaborati grafici allegati ai titoli, si evidenziano alcune difformità, che da una preliminare verifica urbanistica, salvo eventuali diritti di terzi, parrebbero sanabili 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

Alla data odierna gli immobili risultano nella completa disponibilità della Procedura.

METODO DI STIMA

Preso atto della tipologia di immobile di cui trattato, della vetustà dello stesso e preso atto che lo stesso è inserito 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 una 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 fonte dati quanto sia contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate sia quanto derivante da fonti di libero mercato. 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 pondererà 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.

STIMA

Appartamento ad uso ufficio sito a Novara in via Passalacqua n. 10-12

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature Piano Rialzato			
mq 231 x 100%		mq	231,00
- Superficie vani principali al lordo di murature Piano Seminterrato			
mq 101 x 100%		mq	101,00
Totale superficie commerciale		mq	332,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq			
		mq	332
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	1.100
Valore totale		€	365.200

- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Sottomedio - 5%			
(€ 365.200 x - 5%)		€	- 18.260
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	- 15.000
Totale		€	331.940

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti			
(€ 331.940 x -20%)		€	- 66.388

Totale		€	265.552
ARROTONDATO A		€	265.000

(Duecentosessantacinquemila/00 Euro)



CONSIDERAZIONI FINALI



La presente stima formula il valore di mercato dell'immobile 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, li 13 maggio 2024

