



TRIBUNALE DI NOVARA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

R.G. 13/2023

Curatore: Dott. Daniele NOBILI
Giudice delegato: dott.ssa Francesca IAQUINTA

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
DEI BENI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI QUARONA
PROVINCIA DI VERCELLI



Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

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. Daniele Nobili, quale perito estimatore del compendio immobiliare di seguito descritto della Società

BENI IMMOBILI IN QUARONA 2/B- IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI – DESCRIZIONE SOMMARIA



Geom. Giorgio Bressan – giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it - giorgio.bressan@geopec.it
Studio Tecnico Alfa Via Pier Lombardo 3 – 28100 Novara
Tel. 0321.611232 Fax. 0321.398697

Il sottoscritto ha eseguito regolare sopralluogo in data 06/07/2023 unitamente al sig. _____ durante il quale ha potuto visionare tutta l'area e le parti dei fabbricati.

L'intera proprietà oggetto di valutazione è situata in Comune di Quarona, Regione Gibellino n° 2/b, ed è composta da un capannone disposto in parte su due piani fuori terra oltre ed in parte con sviluppo al piano seminterrato.

Al piano seminterrato l'edificio, strutturalmente e a livello edilizio, è composto da un'unica ampia zona, destinata ad area di vendita, con una superficie pari a circa 470,00 mq., avente un'altezza di mt. 3,50., con la presenza all'interno di un servizio igienico.

Dal sopralluogo è emerso che, contrariamente a quanto indicato nelle planimetrie catastali, nonché nei disegni depositati presso gli archivi del Comune di Quarona, risultano presenti delle pareti di cartongesso e/o legno che simulavano ambienti abitativi.

Infatti, essendo l'edificio adibito ad esposizione e vendita mobili, all'interno dello stesso sono stati realizzati ambienti mediante la realizzazione di pareti che dovranno essere demolite e smaltite a cura dell'aggiudicatario.

Anche al piano terreno, a livello strutturale e a livello edilizio, sono presenti, un'ampia area destinata alla vendita e commercializzazione di mobili, due aree per l'esposizione di mobili, servizio igienico, un piccolo locale adibito a centrale termica e il vano scala di collegamento tra il piano interrato ed il piano terra.

La superficie del piano terra è pari a circa 1.584 mq., con i locali aventi un'altezza pari a mt. 3,50. Dal sopralluogo è emerso che sono state realizzate delle pareti in cartongesso e/o legno che, come detto in precedenza, non sono indicate nei disegni comunali e dovranno essere rimosse e smaltite a cura e spese dall'aggiudicatario.

Medesima situazione si è verificata al piano primo che, a livello strutturale ed edilizio, doveva essere un unico locale della superficie di circa 290. Mq. con destinazione magazzino avente un'altezza pari a mt. 3,05, mentre dal sopralluogo sono emerse delle pareti, sempre in cartongesso e/o legno, che delimitavano alcuni uffici e zone di deposito. L'edificio è dotato di una rampa che consente l'accesso agli automezzi per il carico e scarico delle merci al piano interrato.

Sulla copertura di parte dell'edificio è presente un impianto fotovoltaico di piccola – modesta dimensione, della potenza di 37,44 kw, che sarà meglio descritto e valutato nella perizia tecnica dei beni mobili.

Si ritiene comunque che essendo parte integrante del fabbricato, l'impianto stesso, sia e vendere unitamente all'aggiudicazione dell'immobile, aggiungendo il valore dello stesso al valore dell'immobile.

Al piano primo si accede sia da una scala interna che da una esterna.

Tutto quanto sopra descritto risulta essere meglio rappresentato nelle schede planimetriche allegate sotto "A".

Come si evince dalle visure catastali (allegate sotto “B”), l’immobile oggetto di perizia risulta essere attualmente censito presso l’Agenzia Territoriale dell’Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Vercelli, Comune di Quaronna catasto Fabbricati al fg. 23 mappale:

388 sub. 2, Regione Gibellino P.S1 – T -1, cat. D/8, R.C 17.063,20.

Detto immobile risulta essere distinto a catasto terreni al f. 23 mappale 388 E.U. di are 33,11.

Alla data del 12/07/2023 L’immobile risulta essere di proprietà della società _____ così come i terreni che compongono l’intero lotto di proprietà che risultano essere censiti presso l’Agenzia Territoriale dell’Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Vercelli, Catasto Terreni al fg. 23 mappale:

402, bosco ceduo cl. 2, are 0,47, R.D.0,06 R.A 0,02;

408 relitto strad., are 1,30 senza reddito;

405 bosco ceduo, cl. 1, are 2,45 R.D. 0,32 R.A. 0,11.

Il tutto meglio rappresentato dall’estratto di mappa catastale e dalla sovrapposizione della mappa catastale con la mappa aerea, allegati sotto “C”.

Confini in contorno: a nord fg. 22 mappali 389, 404, 401 con al di là mappale 398, 406, strada, 390, 391, 386, 236, Strada Provinciale 8.

Il fabbricato è in c.a. prefabbricato con la sovrapposizione e/o rinforzo, in alcuni punti, di putrelle in ferro, le pareti perimetrali sono in pannelli prefabbricati.

La copertura risulta essere prefabbricata a volte con il manto di copertura in lastre curve in amianto cemento.

I serramenti sono in alluminio con doppio vetro. Esternamente è in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Internamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con pavimentazione in p.v.c prefinito effetto legno, che in alcuni punti risulta essersi dilatato quindi sollevato.

Nei bagni sia i pavimenti che i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

Nell'edificio è presente un impianto di riscaldamento ad aria calda di cui non è stato possibile verificarne il suo funzionamento.

Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico da 37,44 kw con concessione GSE n° 175762 attualmente intestato a

STATO DI POSSESSO

Tutti i fabbricati ed i terreni di pertinenza sopra descritti fanno parte della proprietà della società

e alla data del sopralluogo

l'immobile risultava essere vuoto e libero da persone e cose ad esclusione della presenza di alcuni mobili, alcune sedie e delle pareti divisorie sopra descritte che saranno oggetto di rimozione a cura e spese dell'aggiudicatario.

Detti beni provengo da atto di scissione

URBANISTICA ED EDILIZIA e CONFORMITA' CATASTALE

In base allo strumento urbanistico vigente PRGC del Comune di Quarona, il complesso immobiliare risulta essere inserito in zona "ATE" (aree ad uso terziario direzionale e commerciale esistente), normato dall'art. 20 delle N.T.A., con l'esclusione dei terreni censiti singolarmente identificati al fg. 22 mapp.li 402, 405, 408, che ricadono in area "ANR" (aree di nuova edificazione sottoposte a PEC) normato dall'art. 26 delle N.T.A.

L'immobile risulta essere accatastato ma non rappresenta esattamente quanto riscontrato in loco così come è mancante la regolarità edilizia meglio specificata successivamente.

Gli immobili presenti all'interno del complesso sono stati edificati come dalle seguenti concessioni edilizie e/o titoli abilitativi:

- Richiesta di parere preventivo prot. 1628 del 10/05/1990;
- Concessione edilizia prot. 24 del 20/09/1991;
- Variante in corso d'opera prot. 698 del 20/02/1992;
- Autorizzazione prot. 48 del 22/05/1991;
- Concessione edilizia prot. 117 del 31/10/1991;
- Concessione edilizia prot. 19 del 10/03/1992;
- Concessione edilizia prot. 93 del 05/11/1992;
- Richiesta di parere preventivo prot. 2736 del 31/05/1995;
- DIA prot. 5393 del 29.11.1995;
- Concessione edilizia prot. 64 del 28/12/1995;

- Concessione edilizia prot. 86 del 02/01/1997;
- Certificazione di agibilità prot. 789 del 08/04/1997;
- Concessione edilizia prot. 42 del 08/06/1998;
- Concessione edilizia prot. 68 del 08/10/1998;
- Certificazione di agibilità prot. 845 del 06/11/1999;
- DIA prot. 7223 del 03/08/2007;

Da verifiche effettuate sarà necessario presentare, a cura dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 17 L.28/02/1985 n°47, una Scia in sanatoria per regolarizzare alcune difformità per il differente posizionamento, a livello prospettico, di alcune finestre e portefinestre rispetto ai disegni depositati, nonché per l'eliminazione di tutte le pareti interne.

Successivamente alla presentazione della Scia in sanatoria sarà necessario presentare nuova scheda planimetrica che rappresenti esattamente l'edificio con la sistemazione di tutte le aperture.

I costi professionali per lo svolgimento di tali prestazioni è pari ad € 2.000,00 per la redazione e presentazione della Scia in sanatoria ed € 1.000,00 per la regolarizzazione catastale, oltre alla sanzione che viene qui stimata e quantificata in € 516,00.

Alla luce di quanto sopra verranno dedotti dalla valutazione forfettariamente € 5.000,00 quale costo per le necessarie regolarizzazioni.

Oltre a tale importo occorre prevedere un costo forfettario pari € 5.000,00 per sostenere le spese di rimozione e smaltimento delle tramezze interno in legno e/o in carton gesso.

ACCERTAMENTO IN CAMPO AMBIENTALE

A seguito del sopralluogo effettuato, vista l'ubicazione, le caratteristiche dell'immobile ed il tipo di attività apparentemente non risultano inquinamenti ambientali che impongano un'analisi del terreno per una successiva eventuale bonifica.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data di aggiornamento del 14/06/2023 gli immobili risultavano liberi da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- ipoteca volontaria

- ipoteca volontaria

- ipoteca volontaria

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le superfici sono state ricavate in parte da misurazioni a campione, eseguite in loco ed in parte desunte dagli elaborati grafici e dalle superfici catastali.

Il metodo principalmente utilizzato è quello del market comparison approach, richiamato dagli standard estimativi internazionali che opera attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili compravenduti di recente e/o in vendita e di prezzo noto, ipotizzando un libero mercato.

In particolare si sono svolte indagini comparative consultando le seguenti fonti:

- Agenzia delle entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare
- Agenzie Immobiliari presenti sul territorio

Considerando che il complesso immobiliare oggetto di valutazione ha una tipologia commerciale, il sottoscritto ha ritenuto di non tener conto dei valori indicati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, in quanto generalizzato e non corrispondente all'attuale periodo economico.

Infatti considerato il periodo di recessione con scarse o quasi inesistenti richieste di immobili aventi la caratteristica commerciale, a seguito di

indagine di mercato tramite agenzie immobiliari presenti nel Comune di Quarona e nei Comuni limitrofi si può attribuire per l'immobile oggetto di valutazione un importo al mq. pari ad € 400,00 per la parte commerciale mentre per il magazzino € 200,00 al mq.

n	destinazione	Superf. mq	Coeff	Superf. Equival.	Valore €/mq	Valore di Mercato
1	Area vendita al P. interrato	470,00	1,00	470,00	300,00	141.000,00
2	Area vendita al P. Terra	1.584,00	1,00	1.584,00	400,00	633.600,00
3	Magazzino al P. Primo	290,00	1,00	290,00	200,00	€ 58.000,00
VALORE TOTALE COMPLESSIVO						€ 832.600,00
	Cila in sanatoria, regolarizzazione catastale e rimozione tramezze				€ 10.000,00	
	Riduzione del valore di circa il 20 % per assenza di garanzia, per eventuali vizi e spese quali la demolizione e smaltimento di tutte le pareti ed eventuali altre spese non riscontrabili in perizia.				€ 166.520,00	
VALORE FINALE IMMOBILE IN ARROTONDAMENTO						€ 656.080,00

Gli importi al mq. sopra indicati tengono già conto dell'incidenza dell'area esterna, dei balconi, terrazzi e di tutti i terreni che, seppur accatastati singolarmente, fanno parte integrante dell'intero lotto, tiene

altresì conto dello stato di degrado del tetto essendo lo stesso in amianto cemento.

Si può ritenere che il valore finale complessivo del fabbricato oggetto di valutazione sia pari ad € 656.000,00 (seicentocinquantaseimila/00).

Per quanto riguarda il valore dell'impianto fotovoltaico si rimanda alla relazione tecnica dell'ing. Ing. Marco Cigolotti e la conseguente perizia dei beni mobili effettuata dal sottoscritto, che ha determinato in € 30.000,00 il valore dell'impianto fotovoltaico presente sul manto di copertura di un basso fabbricato, che seppur bene mobile, economicamente è più vantaggioso inserirlo nella vendita dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra esposto il valore del fabbricato munito di impianto fotovoltaico è pari ad € 686.000,00. (seicentottantaseimila/00).

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

Novara li, 12/09/2023

Il C.T.U.
