

# **TRIBUNALE DI LODI**

## **SEZIONE CIVILE - FALLIMENTARE**

# **Concordato preventivo “--- Omissis ---ne”**

N. Gen. Rep. **1/2020**



**Giudice: Dr.ssa Ada CAPPELLO**  
**Liquidatore Giudiziale: dr. Franco Confalonieri**  
**Commissario Liquidatore: dr. Piero Mussida**

## **ELABORATO PERITALE LOTTO 2**

**Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE**

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.35

Valutatore Immobiliare Certificato Livello Avanzato n.IMQ-VI-12009009

C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156

con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13

telefono 0377832144

cellulare:3387009009

fax 0377832144

e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

---

Giudice: Dr.ssa Ada Cappello  
Liquidatore Giudiziale: dr. Franco Confalonieri  
Perito: ing. Silvia Croce

## **INDICE ELABORATI PERITALI**

<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:</b>	<b>4</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b>	<b>5</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:</b>	<b>5</b>
<b>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	<b>7</b>
<b>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>	<b>7</b>
<b>PRATICHE EDILIZIE:</b>	<b>9</b>
<b>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:</b>	<b>13</b>

**Bene immobile sito in BORGOMANERO (NO)**  
**Via Goffredo Mameli n.33 A**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** In complesso condominiale, piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con annessa area verde privata e con pertinente autorimessa al piano interrato, avente accesso pedonale da via Goffredo Mameli n.33A in Comune di Borgomanero (NO). Composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, terrazzo e verde esclusivo, al piano interrato box
- Si estrae dall'atto di provenienza a favore --- Omissis --- del 29/04/2004: "Alle unità immobiliari suddescritte competono la complessiva quota condominiale e di comproprietà di 45,3843/1000 sull'intero sedime edificato col cortile e su tutte le parti comuni dell'intero complesso condominiale, con particolare riguardo per i seguenti locali comuni censiti nel NCEU, quali beni comuni censibili, al foglio 18 mappali: -n.1422/2: c/2 cl.4^ di mq.15 a piano interrato, rendita catastale proposta euro 26,34 (locale macchine ascensore-edificio a); - n. 1422/3: c/2 cl.4 di mq.15 a piano interrato, rendita catastale proposta euro 26,34 (locale macchine ascensore - edificio b); -n. 1422/4: c/2 cl.4^ di mq.10 a piano terreno, rendita catastale proposta euro 17,56 (locale cabina enel nel corpo staccato). L'esercizio dei diritti di proprietà condominiale ed il godimento delle parti comuni dell'intero caseggiato, così come il riparto delle spese comuni di ogni genere sono disciplinati dalle norme del regolamento di condominio debitamente redatto già noto alle parti acquirenti che l'hanno approvato ed accettato. Patti e condizioni: le parti qui acquirenti dichiarano di ben conoscere ed accettare: a) l'atto a rogito dr. Gian Vittorio Cafagno in data 6 luglio 2000 rep. n. 31795 trascritto a Novara il 20 luglio 2000 ai n.ri 11222/7462 col quale la società venditrice ebbe ad acquistare la quota di 1/3 del sedime di terreno costituente l'attuale via Mameli; b) la costituzione di servitù "non aedificandi" e la servitù di scarico a favore del complesso oggetto del presente atto di cui all'atto a rogito notaio dr. Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 2 ottobre 2000 rep.n.32209 relativo ad acquisto di diritto di utilizzazione di volumetria trascritto a Novara in data 12 ottobre 2000 ai n.ri 14776/9658 e costituzione di servitù di scarico a favore del consorzio qui venditore trascritta a Novara in data 12 Ottobre 2000 ai n.ri 14777/9659. ..."
- La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	87,50
Superficie terrazza/portico	mq	30,20
Superficie garage	mq	25,50
Superficie esterna <5*Sp	mq	61,10
sommano mq		<b>204,3</b>

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

--- Omissis --- con sede in San Giuliano Milanese (C.F.: --- Omissis ---)  
proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**NCEU - Foglio 18 particella 1422 sub.39**, categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq 91 - totale escluse aree scoperte<sup>1</sup> mq 83<sup>2</sup> - Rendita € 596,51

Via Piave<sup>3</sup> n.22-23 - piano: T

**NCEU - Foglio 18 mappale 1422 sub.30**, categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq 21 - superficie catastale totale mq 26<sup>4</sup> - Rendita € 119,30

Via Piave<sup>5</sup> n.22-23 - piano: S1

**Coerenze appartamento con area esclusiva, a corpo ed in contorno:**

vano scala comune, altra unità immobiliare di cui al subalterno 38 stesso mappale, prospetto su area condominiale a tre lati

**Coerenze del box al piano interrato in contorno:**

area di manovra corsello comune, beni subalterno 29, terrapieno, beni subalterno 31

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA:**

**Caratteristiche zona:** semi-centrale, residenziale, a traffico locale con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** Residenziali

**Servizi offerti dalla zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono Arona, Sesto Calende

**Collegamenti pubblici** Ferrovia, autobus

<sup>1</sup> Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

<sup>2</sup> Dati relativi alla planimetria presentata il 15/05/2003 prot.000131980

<sup>3</sup> L'aggiornamento della toponomastica è onere degli uffici comunali

<sup>4</sup> Dati relativi alla planimetria presentata il 16/04/2003 prot.000106370

<sup>5</sup> L'aggiornamento della toponomastica è onere degli uffici comunali

### 3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 21/06/2022 alla presenza del curatore dr. Franco Confalonieri l'immobile risulta locato in forza di:

**contratto di locazione per esigenze di natura transitoria** in favore di --- Omissis --- nato in Albania il --- Omissis --- (C.F. --- OMISSIS ---), stipulato il 07/07/2015 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Borgomanero il 02/07/2015 - codice identificativo del contratto TSK15T001840000JJ  
unità locate: A/2 + C/6, appartamento arredato  
durata: 1 anni dal 01/07/2015 al 30/06/2016, eventualmente rinnovabile  
corrispettivo: € 5.400,00 annuo

Nessun contratto successivo mi è stato consegnato.

Al fine di valutarne la congruità, la scrivente, non avendo disponibilità di contratti di locazione, ha acquisito i valori OMI 2021/2 del saggio annuo per "Abitazioni di tipo civile stato normale" pari a min 4,89% - max 4,93%, inoltre ai fini della congruità del canone a norma dell'art.2923 - 3° comma C.C., il contratto non è opponibile alla procedura se il conduttore riconosce un canone non inferiore ad 1/3 del canone lordo medio annuo di mercato.

Si determina:

canone minimo **4.095,81 €** < 5.400,00 € **CANONE CONGRUO**

### 4. VINCOLI ED 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 provv. d'assegnazione casa coniugale:

nessuna

##### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: nessuno

##### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni:

##### 4.2.1.1 **ISCRIZIONE nn.8636/2240 del 29/04/2004**

Iscrizione di ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Unicredit Banca d'Impresa Spa** con sede in Verona (C.F. 03656170960) e domicilio eletto presso la

filiale di Arona corso Repubblica n.64 **contro --- Omissis ---** con sede in Borgomanero (C.F.: --- Omissis ---) proprietario per 1/, a firma di notaio Gian Vittorio Cafagno in data 27/04/2004 n. rep.41353/11192, iscritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 29/04/2004 ai nn.8636/2240

importo ipoteca: € 220.000,00

importo capitale: € 110.000,00

durata: 10 anni

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 1422 sub.39, 30

4.2.2. **Pignoramenti:** nessuno

4.2.3 **Altre trascrizioni:**

4.2.3.1 **TRASCRIZIONE nn.4721/3414 del 25/03/2021**

Trascrizione di decreto di ammissione concordato preventivo a favore di **Massa dei creditori del concordato preventivo --- Omissis --- contro --- Omissis ---** con sede in San Giuliano Milanese (C.F.: --- Omissis ---) proprietà per 1/1, a firma di Tribunale di Lodi in data 24/02/2021 al n. rep.1/2020, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Lodi in data 25/03/2021 ai nn.4721/3414

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 70 sub.2 e sub.4, particella 1422 sub.30 e sub.39, particella 1768

4.2.4. **Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole grafiche allegate alla variante del 07/05/2003 DIA n.54/2007 si riscontra:

appartamento: piccole difformità interne per traslazione fori porta in tavolati

box: conforme

**Sanabili mediante:**

presentazione CILA in sanatoria

**Costi di regolarizzazione (stimati) e sanzioni**

Si stimano i costi comprensivi di spese tecniche, diritti e sanzioni pari a

costi per spese tecniche e diritti (stimati)	€ 2.000,00
sanzioni	€ 1.000,00
<b>sommano</b>	<b>€ 3.000,00</b>

**4.3.2. Conformità catastale:**

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agencia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra:  
appartamento: conforme  
box: conforme

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

**5.1** L'unità abitativa è dotata di **Attestato di Prestazione Energetica** <sup>6</sup> (A.P.E.). prot. n.2012 102993 0007 inviato al SIPEE Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici il 16/04/2013 e valido sono al 16/04/2023.

### 5.2 Spese condominiali

L'Amministratore ha comunicato:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 700,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	nessuna delibera
NOTA: L'amministratore di condominio ha comunicato che la posizione debitoria a tutto il 31/12/2022 è pari a € 1.001,30	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

#### 6.1.1 Dal 04/10/2021 ad oggi

--- Omissis --- con sede in San Giuliano Milanese (C.F.: --- Omissis ---) proprietà per 1/1  
e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di trasformazione di società del 04/10/2021 n. rep.31823/19341 di repertorio in autentica notaio Andrea Confalonieri, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara<sup>7</sup> in data 06/10/2021 ai nn.16073/11996

<sup>6</sup> Richiamati il Decreto della Regione Lombardia del 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016 non è necessaria la dotazione dell'APE solo ai fini della vendita forzata di un bene.

<sup>7</sup> Sezione D ulteriori informazioni: "verbale di trasformazione di società per azioni in società a responsabilità limitata: trasformare la società dall'attuale forma di società per azioni in quella di società a responsabilità limitata con denominazione "--- Omissis --- s.r.l.", con sede nel Comune di San Giuliano Milanese (MI) ai soli fini dell'iscrizione nel registro delle imprese, e senza che il cambiamento dello stesso nell'ambito del medesimo comune comporti modifica di questo atto costitutivo, i comparenti mi dichiarano che l'indirizzo attuale della società e' posto in frazione Bettolino n. 2, capitale sociale di euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero). In conseguenza alla predetta trasformazione: si autorizza la rettifica sotto la nuova ragione sociale di qualsiasi contratto, deposito, conto, licenza, autorizzazione, nonché le corrispondenti variazioni, volture e trascrizioni presso pubblici registri, banche e pubblici uffici in genere. "

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 1422 sub.30 e sub.39, particella 1768, particella 70 sub.2 e sub.4

**Nota:** Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

--- Omissis --- con sede in San Giuliano Milanese (C.F.: --- Omissis ---) proprietà per 1/1

## **6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

### **6.2.1 Dal 30/04/2013 al 04/10/2021**

--- **Omissis** --- con sede in San Giuliano Milanese (C.F.: --- Omissis ---) proprietà per 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di conferimento in società del 30/04/2013 n. rep.71763/11857 di repertorio in autentica notaio Manuela Agostini, registrato a Milano 6 il 10/05/2013 al n.10521 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 10/05/2013 ai nn.6296/4132

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 1422 sub.30 e sub.39, particella 1768, particella 70 sub.2 e sub.4

**Nota:** Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

--- Omissis --- con sede in Borgomanero (C.F. --- Omissis ---) proprietà 1/1

### **6.2.2 Dal 27/04/2004 al 30/04/2013**

--- **Omissis** --- con sede in Borgomanero (C.F. --- Omissis ---) proprietà 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 27/04/2004 n. rep. 41351/11190 di repertorio in autentica notaio Gian Vittorio Cafagno, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 29/04/2004 ai nn.8632/5073

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 1422 sub.30 e sub.39

**Nota:** Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

--- OMISSIS --- Piemonte – Consorzio di produzione e lavoro – società consortile a responsabilità limitata con sede in Torino (C.F.



05394830011) proprietà 1/1

### **6.2.3 Dal 27/10/1999 (data antecedente il ventennio) al 27/04/2004**

--- **OMISSIS** --- **Piemonte – Consorzio di produzione e lavoro – società consortile a responsabilità limitata** con sede in Torino (C.F. 05394830011) proprietà 1/1

e quindi per l'intero proprietario in forza di atto di compravendita del 27/10/1999 n. rep. 29824 di repertorio in autentica notaio Gian Vittorio Cafagno, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Novara in data 04/11/1999 ai nn.16047/9608

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Borgomanero (NO) foglio 18 particella 301 sub.8, 9, 10

**Nota:** Il citato atto è riferito al trasferimento della proprietà dell'u.i. come sopra descritto e catastalmente individuato dalla precedente proprietà:

--- Omissis --- snc con sede in Borgomanero (C.F. --- Omissis ---) proprietà 1/1

## **7. PRATICHE EDILIZIE:**

Dall'atto di provenienza si evince che l'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli resi disponibili dall'Ufficio tecnico comunale:

### **7.1 Concessione Edilizia n.6631 (74/99) del 14/11/2000**

Domanda di concessione edilizia per sostituzione edilizia Edificio B sito in via Mameli in Borgomanero presentata da --- Omissis --- con sede in Torino, rilasciata il 14/11/2000 al prot. n. 47825 – concessione n.6631 (74/99)

### **7.2 Variante a Concessione Edilizia n.6678 (04/01) del 26/01/2001**

Domanda di variante di progetto alla concessione edilizia n.6631 del 14/01/2000 per traslazione Edificio B sito in via Mameli in Borgomanero presentata da --- Omissis --- con sede in Torino al prot. n.2920 del 22/01/2001, rilasciata il 26/01/2001 al prot. n. 4092 – concessione n.6678 (04/01)

### **7.3 Variante in corso d'opera a C.E.n.6631 (73/99) e C.E. n.6678 (04/01) n. prot.22378 del 07/05/2003**

Domanda di variante di progetto alla concessione edilizia n.6631 del 14/01/2000 e n.6678 del 26/01/2001 per traslazione Edificio B sito in via Mameli in Borgomanero presentata da --- Omissis --- con sede in Torino al prot. n.8392 del 19/03/2003 rilasciata il 07/05/2003 al prot.n. 22378

#### **7.4 Autorizzazione all'abitabilità prot. n.22318 del 07/05/2003**

Richiesta di abitabilità "edificio B" presentata da --- OMISSIS --- Piemonte in data 11/02/2004 prot. n.6772 relativamente alle opere realizzate con C.E. n. 6631 (pratica edilizia n.74/99) del 14/11/2000, autorizzazione edilizia n.22378 del 07/05/2003, variante n. prot.22378 del 07/05/2003 rilasciata in data 30/06/2006 al numero agibilità n.126

#### **Descrizione appartamento con box di cui al punto A**

In complesso condominiale, piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento ad uso abitazione posto al piano terra con annessa area verde privata e con pertinente autorimessa al piano interrato, avente accesso pedonale da via Goffredo Mameli n.33A in Comune di Borgomanero (NO).

Composto da soggiorno, cucina, due camere, due bagni, terrazzo e verde esclusivo, al piano interrato box

Si estrae dall'atto di provenienza a favore --- Omissis --- del 29/04/2004: "Alle unità immobiliari suddescritte competono la complessiva quota condominiale e di comproprietà di 45,3843/1000 sull'intero sedime edificato col cortile e su tutte le parti comuni dell'intero complesso condominiale, con particolare riguardo per i seguenti locali comuni censiti nel NCEU, quali beni comuni censibili, al foglio 18 mappali: - n.1422/2: c/2 cl.4^ di mq.15 a piano interrato, rendita catastale proposta euro 26,34 (locale macchine ascensore-edificio a); -n. 1422/3: c/2 cl.4 di mq.15 a piano interrato, rendita catastale proposta euro 26,34 (locale macchine ascensore - edificio b); -n. 1422/4: c/2 cl.4^ di mq.10 a piano terreno, rendita catastale proposta euro 17,56 (locale cabina enel nel corpo staccato). L'esercizio dei diritti di proprietà condominiale ed il godimento delle parti comuni dell'intero caseggiato, così come il riparto delle spese comuni di ogni genere sono disciplinati dalle norme del regolamento di condominio debitamente redatto già noto alle parti acquirenti che l'hanno approvato ed accettato. Patti e condizioni: le parti qui acquirenti dichiarano di ben conoscere ed accettare: a) l'atto a rogito dr. Gian Vittorio Cafagno in data 6 luglio 2000 rep. n. 31795 trascritto a Novara il 20 luglio 2000 ai n.ri 11222/7462 col quale la società venditrice ebbe ad acquistare la quota di 1/3 del sedime di terreno costituente l'attuale via Mameli; b) la costituzione di servitù "non aedificandi" e la servitù di scarico a favore del complesso oggetto del presente atto di cui all'atto a rogito notaio dr. Gian Vittorio Cafagno di Novara in data 2 ottobre 2000 rep.n.32209 relativo ad acquisto di diritto di utilizzazione di volumetria trascritto a Novara in data 12 ottobre 2000 ai n.ri 14776/9658 e costituzione di servitù di scarico a favore del consorzio qui venditore trascritta a Novara in data 12 Ottobre 2000 ai n.ri 14777/9659. ..."

La proprietà sviluppa una superficie lorda complessiva di

Superficie principale	mq	87,50
Superficie terrazza/portico	mq	30,20
Superficie garage	mq	25,50
Superficie esterna <5*Sp	mq	61,10
sommano mq		<b>204,3</b>

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

--- Omissis --- con sede in San Giuliano Milanese (C.F.: --- Omissis ---) proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**NCEU - Foglio 18 particella 1422 sub.39**, categoria A/2 - classe 2 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq 91 – totale escluse aree scoperte<sup>8</sup> mq 83<sup>9</sup> - Rendita € 596,51

Via Piave<sup>10</sup> n.22-23 - piano: T

**NCEU – Foglio 18 mappale 1422 sub.30**, categoria C/6 - classe 3 – consistenza mq 21 – superficie catastale totale mq 26<sup>11</sup> – Rendita € 119,30

Via Piave<sup>12</sup> n.22-23 - piano: S1

**Coerenze appartamento con area esclusiva, a corpo ed in contorno:**

vano scala comune, altra unità immobiliare di cui al subalterno 38 stesso mappale, prospetto su area condominiale a tre lati

**Coerenze del box al piano interrato in contorno:**

area di manovra corsello comune, beni subalterno 29, terrapieno, beni subalterno 31

L'edificio è stato edificato dal 2000.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m.

**SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiunglio	Valore equivalente
Superficie principale	SLP	87,50	1,00	87,50
Superficie terrazza/portico	SLP	30,20	0,35	10,57
Superficie garage	SLP	25,50	0,50	12,75
Superficie esterna <5*Sp	SLP	61,10	0,10	6,11
sommano mq				<b>116,93</b>

**Nota:** la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo i contenuti del D.P.R. 138/1998 allegato C

<sup>8</sup> Si intendono escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013)

<sup>9</sup> Dati relativi alla planimetria presentata il 15/05/2003 prot.000131980

<sup>10</sup> L'aggiornamento della toponomastica è onere degli uffici comunali

<sup>11</sup> Dati relativi alla planimetria presentata il 16/04/2003 prot.000106370

<sup>12</sup> L'aggiornamento della toponomastica è onere degli uffici comunali

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	Cemento armato, non verificabile
Strutture verticali:	muratura, da indicazioni nel titolo edilizio
Travi:	materiale: cemento armato
Solai	tipologia: latero cemento
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: non visibile
Scale	Vano scala centrale
Balconi	A sbalzo, in c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno con vetro doppio, persiane in legno, condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: non verificabile, coibentazione: non verificabile, condizioni: non verificabile.
Pareti esterne:	Materiale: muratura, coibentazione: non verificabile, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone NOTA: internamente si rilevano formazioni micotiche corrispondenza degli spigoli orizzontali e verticali esterni
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura, condizioni: buone
Rivestimento	materiale: piastrelle ceramica nel bagno, condizioni: buone
Porta di ingresso condominiale	-
Porta di ingresso	tipologia: anta a battente, di sicurezza materiale: legno, condizioni: buone
Impianti:	
Antifurto	non presente
Ascensore	presente
Citofonico	presente
Condizionamento	assente
Gas	Presente, conformità: da verificare.

Energia solare	non presente
Elettrico	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare
Fognatura:	recapito: da verificare, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
Idrico	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non verificabile, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.
telefonico	Da verificare
Termico	Riscaldamento e ACS autonomo, diffusori: radiatori, conformità: da verificare.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:**

### **8.1 Criterio di stima**

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato in data 21/06/2022.

La valutazione è stata effettuata alla data del 25/08/2022 con il metodo comparativo MCA 2.0 che ricorre agli indici di similarità e affidabilità per confronto con altri beni aventi medesime caratteristiche del Subject, ubicati nella zona di interesse e oggetto di recenti compravendite.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

L'analisi ha coperto un arco temporale di 22 mesi.

Nel processo di stima si è tenuto conto del saggio di variazione medio annuale decrescente pari allo 4,2411% per la tipologia di immobili in esame.

Per il periodo considerato sono stati reperiti quattro beni comparabili (di cui uno è stato scartato per la forma di pagamento) la cui trattazione con metodo MCA non fornito un risultato con divergenza accettabile. L'elaborazione di tre comparabili con metodo evoluto MCA 2.0 ha invece permesso di ottenere il risultato sotto esposto nella Scheda di valutazione sotto riportata

### **8.2 Fonti di informazione**

Catasto di Novara,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara,

Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero;

Osservatori del mercato di:

- Rilevazioni sull'andamento del mercato immobiliare da sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- Ricerca comparabili da sito internet [www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it), [www.comparabilitalia.it](http://www.comparabilitalia.it)

### 8.3 Valutazione corpi

#### A. Appartamento con area scoperta e box pertinenziale

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti e con metodo comparativo MCA 2.0

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI APPARTAMENTO IN BORGOMANERO VIA G MAMELI N.32A  
 APPLICAZIONE MARKET COMPARISON APPROACH 2.0



1° FASE MCA	TABELLA DEI DATI				
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C	Subject
		trasc N.P. <b>4604/2021</b>	trasc N.P. <b>1907/2021</b>	trasc N.P. <b>0403/2022</b>	Subject
Prezzo di compravend	PRZ (€)	144.500,00	170.000,00	150.000,00	
Localizzazione	LOC	semicentrale	semicentrale	semicentrale	semicentrale
Quotazione OMI media	€/MQ	1125,00	1125,00	1125,00	1125,00
Coefficiente di deloc.		- €	- €	- €	- €
Prezzo di compravend localizz	PRZ (€)	144.500,00	170.000,00	150.000,00	
Data contratto	DATA	16/04/2021	04/02/2021	13/01/2022	25/08/2022
Diff. data in mesi Subject-Comp	DAT (mesi)	17	19	7	0
Superficie principale	SUP (mq)	87,50	71,40	124,73	87,50
Superficie balconi	SUB (mq)	16,50	0,00	26,85	0,00
Superficie terrazza/portico	SUT (mq)	5,38	66,80	0,00	30,20
Superficie cantina non collegata	SUC2 (mq)	0,00	0,00	9,02	0,00
Superficie soffitta	SUS (mq)	0,00	47,15	0,00	0,00
Superficie garage	SUG (mq)	22,62	29,00	34,60	25,50
Superficie esterna <5°Sp	SUE1 (mq)	0,00	0,00	0,00	61,10
Livello di piano	LIV (n.)	2	3	2	0
Servizi igienici	SER (n.)	2	1	2	2
Generatore Riscaldamento	GEN (0-1)	1	1	1	1
Anno di installazione	Anno	2021	2002	1990	2003
Stato di manutenzione	STM (p.to) (1suf/2dis/3buo)	3	3	3	3
Anno di costruz./ristrutt	Anno	2003	1990	1990	2003
Superficie commerciale	SUC (mq)	105,64	121,07	152,34	116,93
Coefficiente correttivo r	r (ad)	0,0000	0,2255	-0,2985	

Concordato Preventivo n.1/2020  
--- Omissis ---ne

INFORMAZIONI MERCANTILI	SIM
Saggio annuo di rivalutazione (ad.) (IDAT)	-0,0424
Ind. merc. SUPERFICIE PRINCIPALE (ad.) (πSUI)	1,00
Ind. merc. BALCONI (ad.) (πSUB)	0,30
Ind. merc. TERRAZZA/PORTICO (ad.) (πSUB)	0,35
Ind. merc. CANTINA NON COLL. (ad.) (πSUB)	0,25
Ind. merc. SOFFITTA (ad.) (πSUB)	0,25
Ind. merc. GARAGE (ad.) (πSUB)	0,50
Ind. merc. POSTA AUTO COPERTO (ad.) (πSUB)	0,30
Ind. merc. AREA SCOPERT <5*Sp (ad.) (πSUB)	0,10
Ind. variazione livello piano (ad.) (ILIV)	0,00
Costo realizzo servizi igienici (€/corpo) (C <sub>SER</sub> )	10.000,00 €
Costo realizzo condizionamento (€/corpo) (C <sub>PIS</sub> )	3.000,00 €
Costo generatore installato (€/corpo) (C <sub>GEN</sub> )	2.000,00 €
Costo marginale da 1 a 2 (€)	- €
Costo marginale da 2 a 3 (€)	- €

Concordato Preventivo n.1/2020  
--- Omissis ---ne

1.1 DETERMINAZIONE DEL SAGGIO ANNUO				
	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C	Subject
<i>Data del contratto</i>	16/04/2021	04/02/2021	13/01/2022	25/08/2022
<i>Quotazione mensile da Immobiliare.it</i>	1.197,00 €	1.262,00 €	1.219,00 €	1.183,00 €
Saggio annuale di rivalut/svalut. del prezzo				
feb-21		lug-22	Saggio mensile	
€ 1.262,00		€ 1.183,00	-0,3605%	
		Saggio annuale	-4,2411%	

1.2 DETERMINAZIONE VALORE PER VETUSTA' SERVIZI E IMPIANTI					
	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C	Subject	
SERVIZI IGIENICI	Vetustà bagni (anni) t <sub>SER</sub>	19	32	32	19
	Vita utile bagni (anni) n <sub>SER</sub>	20	20	20	20
	Costo a nuovo (€)	10.000	10.000	10.000	10.000
	Costo deprezzato (€)	500	0	0	500
GENERATORE PER RISCALDAMENTO E ACS	Vetustà imp. (anni) t <sub>MIP</sub>	1	20	32	19
	Vita ut. imp. (anni) n <sub>MIP</sub>	20	20	20	20
	Costo a nuovo (€)	2.000	2.000	2.000	2.000
	Costo deprezzato (€)	1.900	0	0	100

1.3 DETERMINAZIONE CORREZIONE PER STATO DI MANUTENZIONE				
	Classe	Nomenclatore	Punto	Prezzo marginale
STATO DI MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE EDIFICIO (STM)	Buono	edificio in buone condizioni di	3	- €
	Sufficiente	L'edificio presenta accettabili condizioni di conservazione ma	2	- €
	Scarso	Nell'edificio si rilevano condizioni di	1	- €
	Totale opere	determinato con piattaforma CRESME (€)		- €

1.4 DETERMINAZIONE PREZZI MEDI SUPERFICIE PRINCIPALE				
	Prezzo Medio SUI - Comparabile A	1651,43		
	Prezzo Medio SUI - Comparabile D	2380,95		
	Prezzo Medio SUI - Comparabile C	1202,60		
	Rapporto prezzi medi	98%	D%=(Pmed max-Pmed min)/Pmed min	
1° Metodo	Rapporto di posizione σ (P <sub>MEDmin</sub> /P <sub>MEDmax</sub> )	0,5051	se Rapporto prezzi medi ≤ 5%	
2° Metodo	Rapporto di posizione σ (P <sub>MEDmin</sub> /MEDI <sub>ApMED</sub> )	0,6892	se Rapporto prezzi medi > 5%	

2° FASE MCA					
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI					
	Prezzo di mercato e caratteristica	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C	
Diff. data in mesi Subject-Comp	DAT (mesi)	510,70	600,83	530,14	
Superficie principale	SUP (mq)	1.138,12	1.640,88	828,79	
Superficie balconi	SUB (mq)	341,43	492,26	248,64	
Superficie terrazza/portico	SUT (mq)	398,34	574,31	290,08	
Superficie cantina non collegata	SUC2 (mq)	284,53	410,22	207,20	
Superficie soffitta	SUS (mq)	284,53	410,22	207,20	
Superficie garage	SUG (mq)	569,06	820,44	414,40	
Superficie esterna <5*Sp	SUE1 (mq)	113,81	164,09	82,88	
Livello di piano	LIV (n.)	-	-	-	
Servizi igienici	SER (n.)	500,00	-	-	500,00
Generatore Riscaldamento	GEN (€/corpo)	1.900,00	-	-	100,00
Stato di manutenzione	STM (p.to)	0,00	0,00	0,00	

3° FASE MCA				
TABELLA DI VALUTAZIONE				
	Prezzo di compravend localizz.	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C
Prezzo di compravend localizz.	PRZ (€)	144.500,00	170.000,00	150.000,00
Diff. data in mesi Subject-Comp	DAT (€)	- 8.443,61	- 13.916,19	- 2.776,87
Superficie principale	SUP (€)	-	- 26.418,20	- 30.856,03
Superficie balconi	SUB (€)	- 5.633,67	-	- 4.683,28
Superficie terrazza/portico	SUT (€)	- 9.886,81	- 29.670,37	- 8.760,36
Superficie cantina non collegata	SUC2 (€)	-	-	- 1.311,08
Superficie soffitta	SUS (€)	-	- 23.703,31	-
Superficie garage	SUG (€)	- 1.638,89	- 8.236,58	- 508,70
Superficie esterna <5*Sp	SUE1 (€)	- 6.953,89	- 10.025,79	- 5.063,94
Livello di piano	LIV (n.)	-	-	-
Servizi igienici	SER (n.)	-	- 1.000,00	- 1.000,00
Generatore Riscaldamento	GEN (€)	- 1.800,00	- 100,00	- 100,00
Stato di manutenzione	STM (€)	-	-	-
PREZZI CORRETTI (Pcor)		147.102,30	132.017,54	125.805,74



Concordato Preventivo n.1/2020  
--- Omissis ---ne

4° FASE MCA					
Calcolo coefficiente di SIMILARITA'					n° COMPARABILI
1° step	2° step	2° step	2° step		
MEDIA	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C		3
Diff. data in mesi Subject-Comp	10,73	2,37644	3,10548	0,48468	
Superficie principale	92,78	-	0,03011	0,16101	
Superficie balconi	10,84	2,31798	-	6,13805	
Superficie terrazza/portico	25,60	0,94036	2,04481	1,39221	
Superficie cantina non collegata	2,26	-	-	-	
Superficie soffitta	11,79	-	16,00000	-	
Superficie garage	27,93	0,01063	0,01570	0,10616	
Superficie esterna <5°Sp	15,28	16,00000	16,00000	16,00000	
Livello di piano	1,75	1.219,00735	1.219,00735	1.219,00735	
Servizi igienici	1,75	1,30612	2,93878	1,30612	
Generatore Riscaldamento	1,00	-	-	-	
Stato di manutenzione	3,00	-	-	-	
	3° step	3° step	3° step	4° step	
	1241,95888	1259,14222	1244,59557	3745,69667	
	5° step	5° step	5° step		
	0,33422	0,33192	0,33386		1
ordine decrescente	1	3	2		
	Comparabile più SIMILE		Comparabile A		

Calcolo coefficiente di AFFIDABILITA'					n° COMPARABILI
Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C	1° step		
Prezzi CORRETTI (€)	147.102,30	132.017,54	125.805,74	134.975,20	3
	2° step	2° step	2° step	3° step	
	0,68621	0,91519	0,75472	2,35612	
	4° step	4° step	4° step		
	0,29125	0,38843	0,32032		1
ordine decrescente	3	1	2		
	Comparabile più AFFIDABILE		Comparabile D		

Calcolo coefficiente COMPOSTO				n° COMPARABILI
Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C		
Coeff. Similitudine	0,33422	0,33192	0,33386	
Coeff. Affidabilità	0,29125	0,38843	0,32032	
	1° step	1° step	1° step	2° step
	0,09734	0,12893	0,10694	0,33321
	3° step	3° step	3° step	
	0,29212	0,38693	0,32095	
ordine decrescente	3	1	2	1
	Comparabile più SIMILE e più AFFIDABILE		Comparabile D	

5° FASE MCA			
SINTESI DI STIMA			
TABELLA DI VALUTAZIONE			
	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C
PREZZI CORRETTI (Pcor)	147.102,30 €	132.017,54 €	125.805,74 €
Coefficiente composto	0,29212	0,38693	0,32095
<b>RECONCILIATION - Valore di stima con MCA 2.0</b>			<b>134.430,48</b>

6° FASE MCA				
VERIFICA DI STIMA				
STIMA MONOPARAMETRICA - Tabella dei dati				
	Comparabile A	Comparabile D	Comparabile C	Subject
PRZ (€)	144.500,00 €	170.000,00 €	150.000,00 €	- €
DAT (€)	- €	26.418,20 €	- 30.856,03 €	- €
SUC (mq)	105,643	121,0675	152,34	116,93
	sommano SUC Comparabile		379,05	
PRZ AGG (€)	144.500,00 €	196.418,20 €	119.143,97 €	- €
	sommano PRZ AGG Comparabile		460.062,17 €	

Valore di stima monoparametrica	141.920,59 €
$D\% = \frac{\max(V_{MCA}; V_{MON}) - \min(V_{MCA}; V_{MON})}{\min(V_{MCA}; V_{MON})} < 10\%$	5,57%
	VERIFICA OK!!!

**Valori OMI 2021/2**

Comune: BORGOMANERO  
Zona OMI: C1/Semicentrale  
V. ALFIERI, V. MARCONI, V. TORRIONE, ECC-

Prezzo (€/mq)    Reddito (€/mq x mese)    Saggio annuo (i=R/P)

Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	900	1.350

IL VALORE DI STIMA è:  
134.430,48 €

VALORE ARROTONDATO A  
134.000,00 €  
€/mq 1.145,98 €

valore in linea con quotazione OMI

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>superficie lorda</b>	<b>quota di diritto</b>	<b>Valore complessivo</b>
A	Appartamento	178,80	1	<b>€ 119.388,69</b>
A.1	Box	25,50	1	<b>€ 14.611,31</b>
			<b>Totale</b>	<b>€ 134.000,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

- 8.4.1 Riduzione del valore del 15% 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: -€ 20.100,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
- 8.4.3 catastale: - € 3.000,00
- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico
- 8.4.5 dell'acquirente Nessuno
- 8.4.6 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** Il lotto non è divisibile

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 110.900,00**

Relazione lotto 002 creata in data 27/09/2022

Il perito  
SILVIA CROCE

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte