

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
contro
[REDACTED]

N. Gen. Rep. 000092/2020
Giudice dott. Francesca Iaquina

ELABORATO PERITALE

tecnico incaricato: Geom. Davide Turini
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 2154
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 361
C.F. TRNDVD67L07G912N- P.Iva 01414190031

con studio in Novara (Novara) Via San Francesco d'Assisi n° 26
telefono: 0321611886
cellulare: 335486944
fax: 0321611886
email: davide.turini@studiobtassociato.it

Novara, lì 01/09/2020



**Beni in NOVARA (Novara) Via Generale Paolo Solaroli n° 8
Lotto 001**

1 . IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile su quattro piani fuori terra compreso piano ammezzato e due piani sotterranei a destinazione ricettiva, composto come di seguito descritto in ordine di piano:

2° interrato: magazzino, celle, serbatoio acqua, centrale di condizionamento, stireria, centrale termica, locale enel ed locale sauna (ora dismesso), per complessivi mq lordi 845 c.a.;

1° interrato: garages coperto, lavanderia, cucina, servizio igienico, centrale termica ed impianto totem, per complessivi mq lordi 1.045 c.a.;

piano terra: hall, sala ristorante, sala riunioni, sala ristorante e sala riunione, bar, cucina e servizi igienici, per complessivi mq lordi 1.000 c.a.;

piano ammezzato: vuoto su piano terra, spazi comuni, servizi igienici, 9 camere con servizio igienico privato numerate da A01 ad A09, per complessivi mq lordi 630 c.a.;

piano primo (su livello sfalsato): 20 camere con w.c. privato sopra ammezzato numerate da 221 a 240 e 9 camere con w.c. privato su livello sfalsato numerate da 101 a 109, per complessivi mq lordi 895 c.a.;;

piano secondo (su livello sfalsato): 20 camere con w.c. privato numerate da 221 a 240, 3 camere con w.c. privato ed una suite con bagno su livello sfalsato, per complessivi mq lordi 895 c.a.

Completano l'immobile un locale sottotetto non abitabile nel quale sono dislocati locali tecnologici, un terrazzo al piano primo ed un piccolo cortile al piano terra.



[REDACTED] Via Generale Paolo Solaroli 8 - Novara



Identificato al catasto fabbricati:

Comune di Novara - foglio 167 particella 13862, sub. 1 categoria D/2, zona censuaria , piani rendita: € 56.816,46

Intestato per intero a:

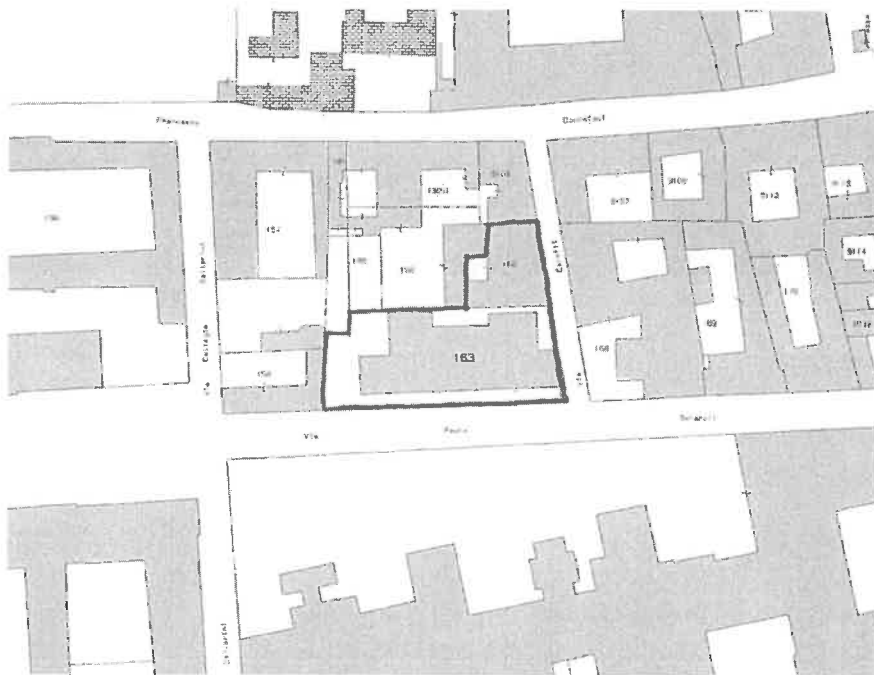
[REDACTED] proprietà per 1/1

L'immobile risulta altresì identificato al catasto terreni al foglio 167:

particella 162 ENTE URBANO di mq 270;

particella 163 ENTE URBANO di mq 1055.

Coerenze intero compendio immobiliare in senso orario (riferite a mappa N.C.T.): a nord particella 191, 188, 192 e 9106; ad est Via Carotti; a sud Via Generale Paolo Solaroli; ad ovest particelle 158,191, 192.



Estratto mappa N.C.T. – foglio 167

Vedere visure catastali allegato 3

Verifica documentazione presente nel fascicolo: si verifica la completezza della documentazione.

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: si accerta la conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Pignoramento per intero o pro quota: l'immobile oggetto della presente relazione è pignorato per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: l'immobile si trova nel centro storico di Novara a ridosso dell'Ospedale Maggiore, del polo universitario, a circa 1 km (12 min a piedi) dalla stazione ferroviaria di Novara e a circa 40 minuti dall'Aeroporto Internazionale di Malpensa (MI). La zona è servita da molteplici servizi pubblici e privati.





Foto aerea contesto centro storico e dintorni [REDACTED]

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile contiene arredi ed attrezzature afferenti all'attività alberghiera. Attualmente l'immobile risulta occupato dalla società proprietaria che esercita l'attività che durante i sopralluoghi è risultata attiva.

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: convenzione con il Comune di Novara per **destinazione perpetua ad uso albergo** a rogito Notaio Comola del 16/04/1981 Rep. N. 82926 e trascritto a Novara il 07/05/1981 ai nn. 5110/4026; convenzione con il Comune di Novara **per sistemazione, manutenzione e costituzione di Pubblico Accesso all'area della zona archeologica** a rogito Notaio Comola del 16/04/1981 Rep. N. 82927 e trascritto a Novara ai nn. 5111/2027 del 07/05/81.

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:

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED]

[REDACTED] atto Notaio Marco Regni di Pistoia rep. n. 207175 del 14/01/2010 ed iscritto a Novara in data 20/01/2010 ai nn. 811/148:

importo ipoteca: Euro 2.500.000

importo capitale: Euro 5.000.000

Durata 13 anni



4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] firma di Tribunale di Novara in data 23/02/2012 trascritto a Novara in data 05/04/2012 ai nn. 4354/3039.

Il pignoramento si intende ad ogni ampliamento, accessorio, pertinenza, servitù, frutto ed ai corrispondenti diritti sulle parti comuni e condominiali.

Il credito per il quale si procede nasce dal mancato pagamento della somma di € 33.743,94 oltre a oneri e spese successive maturate e maturande, precettata in forza della sentenza del Tribunale di Pistoia sezione distaccata di Monsummano Terme n. 43/2011 del 24/02/2011.

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di:

[REDACTED]
[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara in data 06/08/2020, trascritto a Novara in data 15/09/2020 ai nn. 10947/7834

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

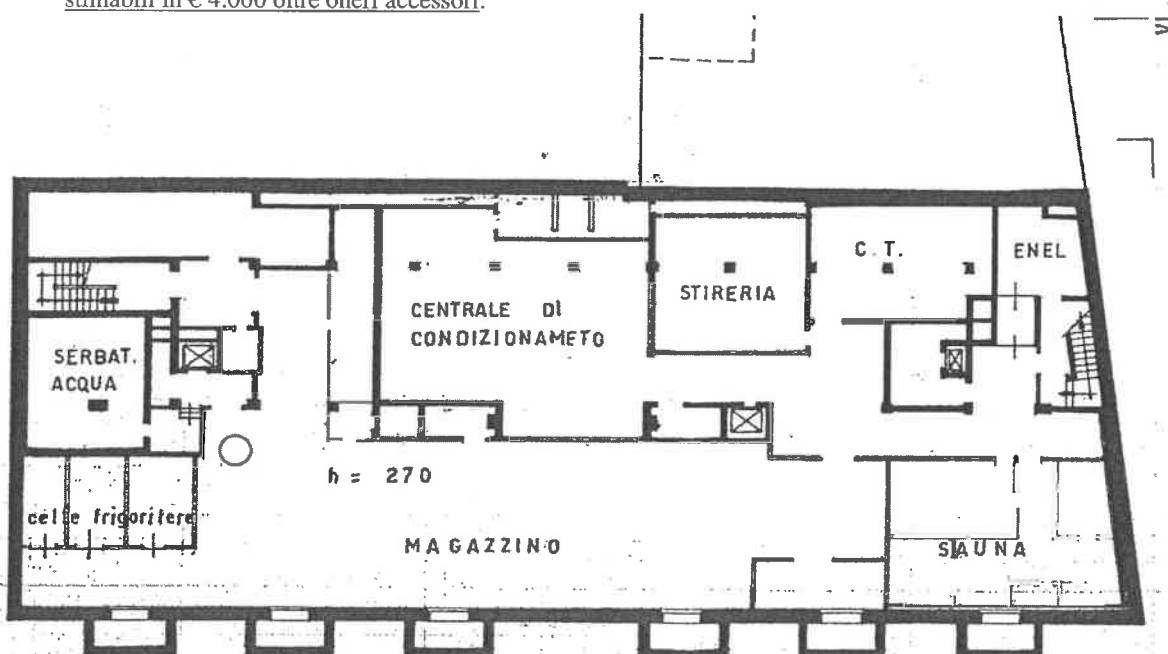
4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

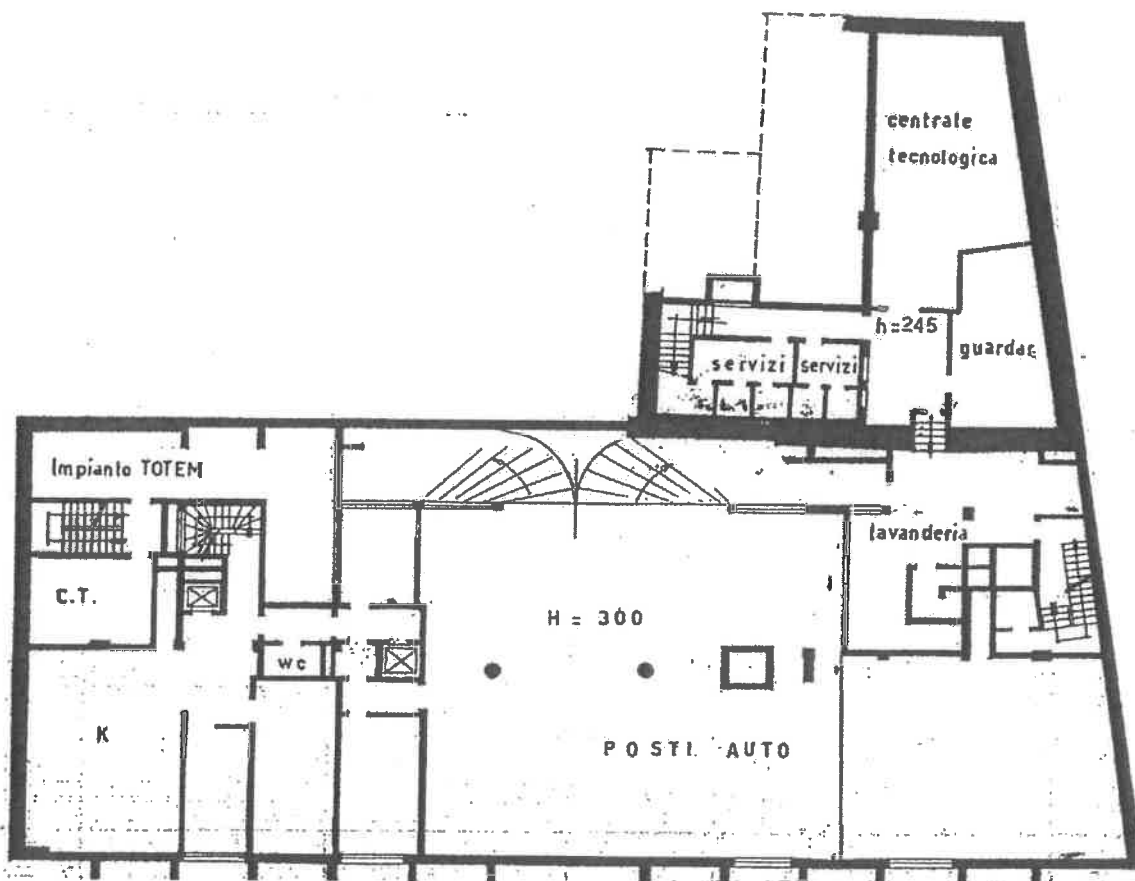
L'immobile **non risulta conforme** dal punto di vista edilizio al piano 2° interrato per la demolizione interna dei divisori nella zona sauna, la realizzazione di scala elicoidale per collegare la cucina al 1° interrato col magazzino e la presenza di divisori in cartongesso nel locale magazzino che delimitano due piccoli locali adiacenti alla parete ovest della centrale di condizionamento.

Per la regolarizzazione è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria con corresponsione di sanzione amministrativa di € 1.000 oltre a spese tecniche stimabili in € 4.000 oltre oneri accessori.



4.3.2. *Conformità catastale*: la planimetria catastale **non è conforme** allo stato di fatto per la diversa distribuzione del piano 2° interrato come descritto al punto 4.3.1 e per la mancata indicazione della parete tagliafuoco al piano 1° interrato a delimitazione del locale cucina con apparecchiature elettriche indicata nelle tavole di C.E. P.G.N. 2902 del 21/12/1990. Risulta inoltre una porta di collegamento tra il box e la zona alberghiera (da verificare in base alle norme anti incendio se sanabile o da chiudere con parete REI).

Per la regolarizzazione è necessaria la presentazione di una nuova scheda catastale con prestazioni tecniche stimabili in € 2.500 oltre oneri accessori e spese per diritti catastali pari ad € 100.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attuale proprietario:

[REDACTED] proprietario per 1/1 a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Pedrazzoli Paolo Rep. N. 56569/22196 del 16/06/2003 e trascritto a Novara in data 24/06/2003 ai nn. 13321/9046.



Precedenti proprietari:

[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 16/06/2003 al 16/06/2003 in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Pedrazzoli Paolo Rep. N. 56566 del 16/06/2003 trascritto a Novara in data 24/06/2003 ai nn. 13320/9045

[REDACTED] proprietaria per 1/1 dal 24/10/2002 al 16/06/2003 in forza di atto di mutamento di denominazione sociale con atto del Notaio Federico Guasti di Milano Rep. N. 42725 del 24/10/2002, trascritto a Novara in data 30/12/2002 ai nn. 24934/17431

[REDACTED] proprietaria 1/1 in forza di atto di fusione di società per incorporazione con atto Notaio Federico Guasti di Milano Rep. N. 42788 del 04/12/2002

[REDACTED] dal 28/12/2000 in forza di atto di conferimento in società a rogito Notaio Piergaetano Marchetti di Milano Rep. N. 16260 del 28/12/2000 trascritto a Novara ai nn. 1049/715 e ritrascritto in rettifica il 15/06/2001 ai nn. 8399/5465

Proprietario antecedente al ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE (allegato 5):

- Concessione di costruire un fabbricato alberghiero P.G. N. 3181 del 05/02/1980;
- Variante in corso d'opera P.G.N. 35311 del 01/04/1981;
- Variante in corso d'opera P.G.N. 26987 del 12/01/1982;
- Autorizzazione di agibilità Prot. N. 5987/82 del 04/11/1982
- Concessione di costruire un tratto di recinzione sul lato nord P.G.N. 36260 del 14/01/1983;
- Concessione in sanatoria per ampliamento del piano soppalco e modifica di destinazione del 1° piano interrato e modifica murature interne P.G.N. 305/306 del 23/02/1983;
- Concessione edilizia P.G.N. 2036 del 22/05/1989;
- Variante in corso d'opera P.G.N. 2716 del 09/03/1990;
- Variante in corso d'opera P.G.N. 580 del 10/08/1990;
- Variante in corso d'opera P.G.N. 2902 del 21/12/1990
- Autorizzazione di agibilità Prot. N. 3789/90 del 28/05/1991

8. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE:

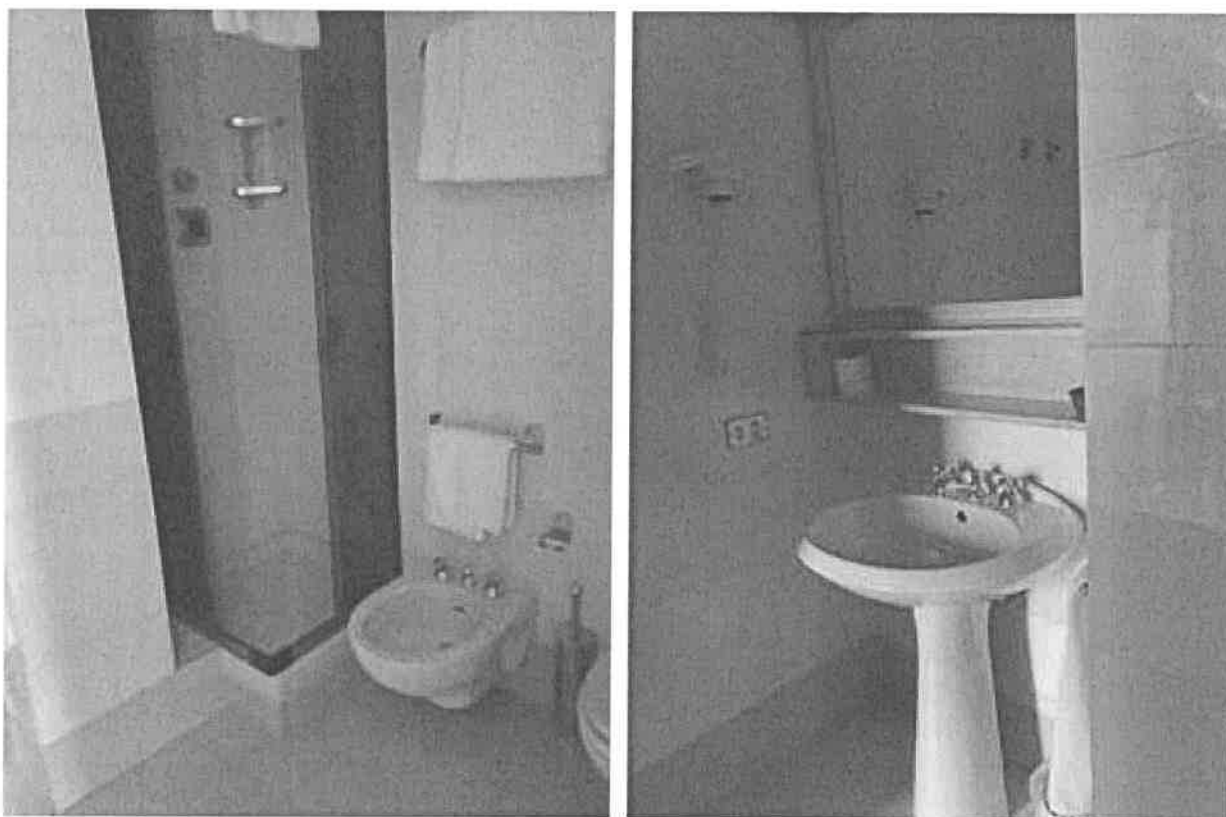
La struttura alberghiera a 4 stelle, insiste su un lotto di terreno a forma irregolare con affaccio principale Sulla Via Generale Paolo Solaroli ad angolo con Via Carotti con superficie catastale di mq 1325. Il fabbricato è composto da unico corpo di fabbrica che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e due interrati. L'albergo è stato costruito nel biennio 1980/82 e dichiarato agibile in data 04/11/1982. Successivamente nel biennio 1989/90 sono state realizzate opere di modifica al seguito delle quali è stato rilasciato un nuovo certificato di agibilità in data 28/05/1991.

In totale la struttura dispone di 62 camere con bagno oltre a sale riunioni, sale ristorante, cucine su vari livelli, servizi igienici per gli ospiti e per il personale, locali di servizio all'attività (lavanderia, depositi, ecc), posti auto per i clienti. I vari piani sono collegati da scale interne e due ascensori, inoltre l'immobile dispone di un terrazzo al piano primo ed un sottotetto con vani tecnici.

I vari piani sono così costituiti:

2° interrato: magazzino, celle, serbatoio acqua, centrale di condizionamento, stireria, centrale termica, locale enel ed locale sauna (ora dismesso), per complessivi mq lordi 845 c.a.;





Dotazione ed impianti:

La struttura alberghiera è dotata di varie tipologie d'impianti: impianto elettrico, di riscaldamento con produzione di acqua calda sanitaria, climatizzazione, di sollevamento e di protezione antincendio.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di detti impianti che nel complesso, seppur non potendo affermare la loro conformità, appaiono funzionanti e razionalmente distribuiti.

Impianto elettrico:

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia per quanto riguarda la parte di struttura adibita a ricevimento e soggiorno, Mentre nei piani interrati esistono parti d'impianto con canalina esterna. Non essendo reperita la documentazione relativa alla conformità non è possibile determinare visivamente se l'impianto ha subito adeguamenti e modifiche rispetto all'epoca di edificazione.

Impianto di sollevamento:

La struttura è dotata di due ascensori, con cartellonistica che attesta la corretta manutenzione ed attualmente funzionanti. Inoltre la struttura è dotata di alcuni montacarichi per il passaggio tra i piani di merce dal magazzino alla cucina e per il passaggio di merce tra i piani.

Impianto di riscaldamento:

L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è composto da generatori di calore alimentati a gas metano posti in apposito locale al secondo piano interrato. La distribuzione del calore avviene attraverso dei fan coil regolabili con termostati dislocati nei vari ambienti ed in ciascuna camera.

Impianto di climatizzazione:

L'impianto di climatizzazione è centralizzato ed attivato nel periodo estivo con lo spegnimento dell'impianti termico. Il raffrescamento avviene sempre tramite i fan coil.

Impianto antincendio:

Visivamente si rileva la presenza di impianto antincendio con rilevamento fumi negli ambienti e dispositivi di estinzione. Non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di certificazioni e/o verbali dei Vigili del Fuoco per stabilire la conformità dell'impianto.



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che la struttura potrebbe avere in ipotesi di pronto realizzo concorsuale nello stato di diritto in cui si trova.

Per determinare il valore di partenza della stima, ossia il più provabile valore di mercato, si opera con vari metodi

9.1 Valore su atto di acquisto:

Sull'atto di acquisto a rogito Notaio Paolo Pedrazzoli del 16/06/2003 il valore di vendita dichiarato è:

Valore 1: € 2.950.000

9.2 Stima in base alla rendita catastale agli atti:

Per ottenere il valore catastale del bene si procede alla moltiplicazione della rendita catastale agli atti e moltiplicandola per il coefficiente di correzione 63 ottenendo:

Valore 2: € 56.816,46 x 63 = € 3.579.436,98

9.3 Stima sintetica comparativa valore a stanza:

Il presente metodo comparativo si basa sul valore a stanza fornito dall'ASPI.AG (Agenzia immobiliare per la stima di strutture turistico ricettive). Il valore delle stanze è tabellato secondo la categoria dell'albergo (numero di stelle) ed in base allo stato e posizione in cui si trova. Inoltre si è provveduto a verificare il presso di alberghi ed hotel in vendita nella zona o in zone similari a quella [REDACTED]

Tenuto conto che Novara non è una città a carattere di turismo intenso, ma di turismo satellite e di soggiorno per eventi nell'interland, di lavoro e di studio si ritiene di applicare il valore unitario a stanza di € 52.000, ottenendo quindi un valore sintetico di:

Valore 3: €/stanza 52.000 x stanze 62 = € 3.224.000

9.4 Stima analitica valore di ricostruzione:

La struttura si sviluppa su una superficie complessiva di circa 5.300 mq. Sommando le varie superfici dei piani, indicate al punto 8, per le relative altezze si ottiene un volume edificato di circa 17.200 mc.

Il costo di costruzione stimato per la tipologia d'immobile, dedotto da fonti testuali ed on-line, è di € mc 350 mc 17.200 x €/mc 350 = € 5.160.000 che corrisponde a circa €/mq 974

Al prezzo sopra indicato si devono aggiungere altri costi ed oneri:

incidenza area edificabile 10% su valore di costruzione: €/mq 974 x 10% = €/mq 97,40

incidenza costi tecnici ed oneri concessori 10 % sul valore di costruzione: €/mq 974 x 10% = €/mq 97,40

incidenza costi notarili, di registrazione, ecc 2% sul valore di costruzione: €/mq 974 x 2% = €/mq 19,48

incidenza costi interessi passivi 8% sul valore di costruzione: €/mq 974 x 6% = €/mq 58,44

incidenza profilo imprenditoriale 10% sul valore dell'opera €/mq 974 x 10 = €/mq 97,40

Per complessivi €/mq 370,12

Sommando al valore di costruzione di €/mq 974 il valore dei costi ed oneri aggiuntivi di €/mq 370 il più provabile valore di ricostruzione dell'immobile è pari ad €/mq 1.344, ottenendo così un valore di ricostruzione di € 7.123.200

Per ottenere il valore della struttura deprezzato alle attuali condizioni di conservazione operando sul valore "a nuovo" la detrazione per deprezzamento dovuto alla vetustà del compendio.

Si opera pertanto utilizzando il metodo di scomposizione, ossia si individuano le quattro categorie di opere del compendio immobiliare la cui incidenza percentuale sull'intera struttura risulta essere:



Categoria di opere	Incidenza percentuale %
Strutture	30%
Finiture e completamenti	35%
Impianti civili	30%
Impianti speciali	5%

Per ciascuna categoria viene altresì riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta all'attualità. Viene quindi calcolato con la formula U.E.C.C. il coefficiente di deprezzamento per ciascuna categoria:

$D \text{ tipologia} = (A_i + 20) \text{ al quadrato} / 140 - 2,86$

Dove D è il deprezzamento e A_i l'età della categoria i-esima rapportata alla sua vita media

$D \text{ strutture} = (39/100 \times 100 + 20) \text{ al quadrato} / 140 - 2,86 = 22 \%$

$D \text{ finiture} = (39/50 \times 100 + 20) \text{ al quadrato} / 140 - 2,86 = 66 \%$

$D \text{ impianti} = (39/50 \times 100 + 20) \text{ al quadrato} / 140 - 2,86 = 66 \%$

$D \text{ finiture} = (10/20 \times 100 + 20) \text{ al quadrato} / 140 - 2,86 = 32 \%$
66/100

Valore a nuovo scomposto per categorie:

Strutture € 7.123.200 x 30% = € 2.136.960

Finiture € 7.123.200 x 35% = € 2.493.120

Impianti civili € 7.123.200 x 30% = € 2.136.960

Impianti Spec. € 7.123.200 x 5% = € 356.150

Valore ridotto per vetustà per categorie:

Strutture € 2.136.960 - (22/100) = 1.666.829

Finiture € 2.493.120 - (66/100) = 847.661

Impianti civili € 2.136.120 - (66/100) = 726.281

Impianti Spec. € 356.150 - (32/100) = 242.182

Il valore dell'immobile calcolato con il metodo del valore di costruzione e successivo deprezzamento per vetustà risulta essere di € 3.482.953

Valore 4: € **3.482.953**

Dai quattro valori ottenuti applicando diverse metodologie di calcolo si procede con la media aritmetica per ottenere il più provabile valore di mercato:

$(€ 2.950.000 + € 3.579.437 + € 3.224.000 + € 3.482.953) / 4 = € 3.309.097,50$

Il più probabile valore di mercato, arrotondato, risulta essere di € **3.300.000** (euro tremilione trecentomila).

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 2.970.000

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.600

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

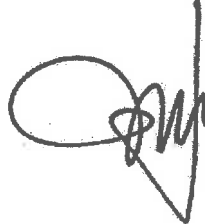


Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

9.5 Prezzo base d'asta del lotto 1:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 2.962.400**

Il perito
geom. Davide Turini



TRIBUNALE DI NOVARA

* * * * *

Procedimento esecutivo nr. 92/2020

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

CONTRO

████████████████████

Giudice per l'Esecuzione: ***Dott.sa Simona Delle Site***

INTEGRAZIONE AD ELABORATO PERITALE

* * * * *

Il sottoscritto, *TURINI Geom. Davide*, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Novara e Provincia al nr. 2154, con studio in Novara Via San Francesco D'Assisi n°. 26, con riferimento al procedimento esecutivo n° 92/2020 ed alle osservazioni depositate in data 08/11/2021 dal preg.mo avv. Giovanni Perlasca per conto di Prelios Credit Solutions S.p.A., sono a riferire quanto segue:

a rettifica del punto 3 della mia perizia del 01/09/2020 dove indicavo:

“L'immobile contiene arredi ed attrezzature afferenti all'attività alberghiera. Attualmente l'immobile risulta occupato dalla società proprietaria che esercita l'attività che durante i sopralluoghi è risultata attiva”

Premesso che in sede di formale richiesta di accesso all'immobile (allegato 1) ed in sede del sopralluogo fu richiesto al sig. ██████████ l'esistenza di contratti di locazione e nulla mi fu segnalato, sono a



recepire le osservazioni dell'avvocato Perlasca indicando che lo stato dell'immobile **risulta occupato** dalla società [REDACTED] mediante:

1) contratto di affitto aziendale stipulato in data 14/06/2019 mediante scrittura privata autenticata per atto a rogito Notaio avv. Yari Pancrazi di Firenze rep. n. 3545/2761 registrato in data 20/06/2019 al n° 702 serie 1T presso l'Ufficio Territoriale di Firenze, per un canone annuo di € 60.000,00 (eurosessantamila) da versare in 12 rate mensili con scadenza al 10 di ogni mese di € 5.000,00 (euro cinquemila) ciascuna e con durata di anni 9 (nove) tacitamente rinnovabili dal 01/07/2019 al 30/06/2028 (allegato 2);

2) contratto di locazione di immobile strumentale albergo – ristorante con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'iva stipulato in data 14/06/2019 e registrato in data 02/07/2019 al n. 1442 Serie 3T presso l'Ufficio Territoriale di Pescia locato alla società [REDACTED] per un canone annuo di € 60.000,00 + iva (eurosessantamila) da versare in 12 rate mensili anticipate con scadenza al 10 di ogni mese di € 5.000,00 + iva (euro cinquemila) ciascuna e con durata di anni 9 (nove) tacitamente rinnovabili dal 01/07/2019 al 30/06/2028 (allegato 3);

3) accordo di riduzione del canone di locazione commerciale sottoscritto tra la [REDACTED] ed [REDACTED] in data 04/05/2020 e comunicato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Pescia in data 17/07/2020 (allegato 4) con cui le parti si sono accordate sulla riduzione del canone ad € 1.500 + iva (euro millecinquecento) dal



01/04/2020 al 31/03/2023.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

al punto 9 della mia perizia del 01/09/2021 ho ottenuto un valore di mercato (arrotondato) di **€ 3.300.000,00** desunto dalla media di quattro tipologie differenti di valutazione che riassumo di seguito:

Valore 1: € 2.950.000,00 – valore di acquisto;

Valore 2: € 3.579.436,98 – stima in base alla rendita catastale agli atti;

Valore 3: € 3.224.000,00 – stima sintetica comparativa valore a stanza;

Valore 4: € 3.482.953,00 – stima analitica valore di ricostruzione

Al valore medio ottenuto ho applicato una riduzione del 10 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale pari ad € 7.600,00 ottenendo equo quindi un valore dell'immobile nello stato attuale pari ad **€ 2.962.000**

Per quanto riguarda la precedente perizia, riferita al procedimento esecutivo n° 144/2012, depositata nel gennaio 2014 l'Esperto, allora incaricato, partì dal presupposto che il valore dell'atto di acquisto, che risale al giugno 2003, possa essere ritenuto *"elemento rappresentativo di un effettivo e reale riferimento commerciale, quindi un vero valore di mercato come reale espressione di incontro tra domanda ed offerta."* (pag. 8/10 perizia es. 144/2012). Su tale punto concordo col precedente Esperto in quanto un valore di mercato espresso in atto è da ritenersi



fonte di spunto dal quale partire per valutazioni in epoche successive. Nella suddetta perizia viene poi moltiplicato il valore iniziale al giugno 2003 pari ad € 2.950.000,00 per un indice di rivalutazione ISTAT pari a 1,219 ottenendo un valore arrotondato di € 3.600.000, ritenuto dall'Esperto in linea col valore catastale. A tale valore però non fu applicato nessun deprezzamento di vetustà dalla data di acquisto alla data della perizia applicando la formula: $1 - (M \times 0,0125/12)$ dove M sono i mesi trascorsi tra una data e l'altra e quindi il valore di € 3.600.000 doveva essere ridotto di una percentuale così calcolata: $1 - (126 \text{ mesi} \times 0,0125/12) = 0,13125$ e quindi il valore all'epoca doveva essere di € $3.600,000 \times 0,86875 = € 3.127.500$

Al punto 8.3, della precedente perizia, in merito ai lavori da eseguire sulla struttura, l'Esperto definì il valore di € 1.605.984,20 una "*mera ipotesi progettuale*" riducendo forfettariamente il valore base di vendita di € 3.600.000 del 5% per assenza di garanzia di vizi, per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per la necessità degli interventi e per l'occupazione di terzi ottenendo un valore di € 3.420.000 che in realtà, se fosse stato applicato il deprezzamento per vetustà, sarebbe stato di € 2.971.125

Applicando lo stesso metodo di calcolo e tenuto conto che viene riferito che le opere di adeguamento non sono state realizzate dal 2013 ad oggi si ottiene il seguente valore:

€ 2.950.000 valore d'acquisto x 1,274 (rivalutazione fonte ISTAT) = €



3.758.300 a tale importo bisogna dedurre, in assenza di opere di miglioria documentabili, una deduzione di vetustà dal giugno 2003 al settembre 2021 (data della mia perizia) pari a $1 - (216 \text{ mesi} \times 0.0125/12) = 0,771875$ ottenendo così un valore attuale di € 2.900.937,81. Il presente metodo di valutazione non fu da me preso in considerazione, nella mia perizia del 01/09/2021, in quanto non avevo fonti documentate di eventuali opere di miglioramento che innalzassero il valore iniziale di € 2.950.000 e in base ai quattro metodi da me scelti per la mia valutazione mi appariva un valore troppo basso.

Reputo pertanto che il valore di € **2.962.000,00** da me precedentemente determinato con la mia perizia del 01/09/2021, nella quale al punto 8 ho indicato in fase di descrizione lo stato dell'immobile anche in relazione agli impianti presenti dei quali ho notiziato l'assenza di documentazione che ne provasse lo stato di manutenzione, ritenendo che non sia valutabile a priori un costo d'intervento di riqualificazione e che i beni devono essere stimati nelle condizioni in cui sono, sia da ritenersi equo come base di vendita anche in considerazione della presenza di un conduttore.

SEGNALAZIONI AGGIUNTIVE:

nel contratto di locazione (allegato 3) al punto 11) viene indicato: *“alla parte conduttrice viene riconosciuto il diritto di prelazione in caso di alienazione o passaggio di proprietà, sotto qualsiasi forma, dell'immobile oggetto del presente atto.”*



Novara li, 28/2/2022

l'Esperto: Geom. Davide TURINI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Davide Turini', written over the printed name.

TRIBUNALE DI NOVARA

Procedimento esecutivo nr. 92/2020

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

CONTRO

Giudice per l'Esecuzione: *Dott.sa Francesca laquinta*

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto, *TURINI Geom. Davide*, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Novara e Provincia al nr. 2154, con studio in Novara Via San Francesco d'Assisi n° 26, con riferimento al procedimento esecutivo n° 92/2020 e alla richiesta di verifica per la sussistenza di vincolo delle belle arti sul fabbricato, anche sull'area su cui insiste il fabbricato, allego alla presente comunicazione integrativa rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Biella, Novara, Verbano-Cusio-Ossola e Vercelli.

Tanto il sottoscritto riferisce ad espletamento delle precisazioni richieste con ordinanza del giudice del 06/04/2023.

Novara li, 27/05/2023

l'Esperto: **Geom. Davide TURINI**





Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BIELLA NOVARA
VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Class. 34.07.25/533.56

Risp. al prot. n. 5084 del 17.4.2023
(vs. nota del 13.4.2023)

Oggetto: Tutela monumentale e archeologica
NOVARA, via Solaroli, 8. Insussistenza vincoli su edificio di Via Solaroli n. 8 [REDACTED]
Procedimento Esecutivo nr. 92/2020.
Richiedente/Destinatario: geom. Davide Turini – Privato

Comunicazione

In relazione alla richiesta di integrazioni in merito alla sussistenza di provvedimenti di tutela riferiti all'immobile individuato ai seguenti riferimenti catastali:

Catasto Terreni

Foglio 167, mappali 162 e 163

Catasto Fabbricati

Foglio 167, mappale 13862, sub. 1

e già così censiti:

Catasto Terreni

Foglio 167, mappali 162, 163, 189 e 190

Foglio 167, mappale 163/a

NCEU

Foglio 162/F, mappale 13862, sub. 1

Foglio 162/F, n. 9104

si conferma quanto indicato nella nota ns. prot. 3074 del 8.3.2023, che si allega alla presente, riguardo alla non sottoposizione a provvedimento di tutela.

I provvedimenti ex D.M. 03.04.1976 e D.M. 19.03.1983 si riferiscono alle limitrofe particelle catastali così individuate in data odierna:

Foglio 167, mapp. 157, 188, 191, 192, 13901.

Per maggiore chiarezza si allegano anche le due schede con rappresentazione grafica della localizzazione, presenti nel Piano Paesaggistico Regione Piemonte.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si inviano cordiali saluti.

Allegati: MICMIC_SABAP-NO080320230003074-P.pdf
ARCHEO055.pdf
ARCHEO057.pdf

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
dott. Lucia I. Mordegliola

IL SOPRINTENDENTE
dott. Michela Palazzo

*Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.
e norme collegate*





Resti della cinta urtica romana

Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Comune di Novara – Via Dominioni (NO)



Superficie mq 1.795,18

Riconoscimento del valore dell'area	<p>Il bene connota il paesaggio urbano costituendo un fulcro visivo percepibile da più spazi pubblici.</p> <p>Il provvedimento di tutela di interesse culturale riconosce il valore dell'area in quanto "(...) è stato individuato un lungo tratto della cinta romana, caratterizzato da robuste fondazioni e da un alzata in opera a sacco con ricorsi di mattoni (...)".</p>
Descrizione della perimetrazione	<p>Il perimetro è disegnato sulla base del D.M. 03/04/1976, secondo i criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e tutelato ai sensi dell'art. 10 (Beni culturali) del D.lgs. 42/2004; la tutela paesaggistica si applica sull'intera zona perimetrata. La base cartografica di riferimento è il catastrale SIGMATER.</p>
Altri strumenti di tutela	<p>D.lgs. 42/2004 - art. 10; D.M. 03/04/1976</p>
Prescrizioni contenute nelle NdA	<p>Art. 23</p>
Legenda	<p> Art. 142 D.lgs. 42/2004, comma 1, lett. m</p> <p> Art. 10 D.lgs. 42/2004</p>





Resti della cinta urbana romana

Aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera m) del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

Comune di Novara – Piazza Gallarini (NO)



<p>Riconoscimento del valore dell'area</p>	<p>Il bene connota il paesaggio urbano costituendo un fulcro visivo percepibile da più spazi pubblici. Il provvedimento di tutela di interesse culturale riconosce il valore dell'area in quanto vi è ubicato "(...) tratto di cinta muraria della romana Novaria (...)".</p>
<p>Descrizione della perimetrazione</p>	<p>Il perimetro è disegnato sulla base del D.M. 19/03/1983, secondo i criteri per la ricognizione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e tutelato ai sensi dell'art. 10 (Beni culturali) del D.lgs. 42/2004; la tutela paesaggistica si applica sull'intera zona perimetrata. La base cartografica di riferimento è il catastrale SIGMATER.</p>
<p>Altri strumenti di tutela</p>	<p>D.lgs. 42/2004 - art. 10; D.M. 19/03/1983</p>
<p>Prescrizioni contenute nelle NdA</p>	<p>Art. 23</p>
<p>Legenda</p>	<p>  Art. 142 D.lgs. 42/2004, comma 1, lett. m  Art. 10 D.lgs. 42/2004 </p>





A MEZZO PEC

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI
E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI BIELLA,
NOVARA, VERBANO-CUSIO-OSSOLA E VERCELLI

Novara, <data del protocollo>

A Egr. Sig.
Geom. Davide Turini
Novara

davide.turini@geopec.it

Class. 34.07.25/ 533.56

Prot. Ingresso 1923 del 14/02/2023
Integrazioni prot. 2722 del 01/03/2023
Integrazioni prot. 2741 del 02/03/2023

OGGETTO: Novara (NO) – edificio in Via Solaroli n. 8 [REDACTED] - Procedimento Esecutivo nr. 92/2020
Identificazione catastale: CF Fg. 167 N. 13862 Sub. 1
Proprietà: privata.
Insussistenza vincolo.

Con riferimento a Vs richiesta, esaminati gli atti, sentito il funzionario tecnico competente per territorio Arch. Annalisa Ferrante, sentito il funzionario archeologo competente per territorio Dr.ssa Lucia I. Mordegli, si comunica che ad oggi l'immobile oggettivato non risulta soggetto a provvedimento di vincolo espresso ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004, con riguardo all'ambito specifico della tutela monumentale e della tutela archeologica, considerata la proprietà privata del bene, per quanto di competenza e fatto salvo ogni ulteriore elemento sopravvenuto o non conosciuto.

Questa Soprintendenza si riserva di valutare, anche in fase successiva, il particolare interesse culturale dell'immobile, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 42/2004.

Si porgono distinti saluti.

Ufficio vincoli monumentali
Ing. Arch. Vittorio Giola

IL SOPRINTENDENTE
Dott.ssa Michela Palazzo

Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 82/2005
s.m.i. e norme collegate

