

RGF n°20/2014

Fallimento CANNATA s.a.s. di

Curatore: avv. Giovanni Giacobelli

Giudice delegato: dott. Mauro D'Urso



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE



LOTTI 9-11

IMMOBILI DI PROPRIETA'

**Verbania
Gravellona Toce (VB)**

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Davide Berrone, domiciliato in Omegna, Piazza Mameli 8, iscritto all'Albo presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia del VCO, al n°A102, iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Verbania, è stato incaricato dal Curatore avv. Giovanni Giacobelli, su autorizzazione del Giudice in data 30.01.2017, di eseguire una perizia inerente la stima e la consistenza degli immobili di proprietà della ditta "Cannata S.a.s. di, e del Sig., nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe (allegato 1).

La presente perizia si riferisce ai lotti inerenti gli immobili di proprietà del fallimento siti nei Comuni di Verbania e Gravellona Toce (VB), intestati a. esperita ed assegnata ad un primo lotto la porzione immobiliare in capo al fallimento, in origine facente parte del fabbricato sede del "", , ed assegnate ad altri lotti (lotti da 2 a 8) le residue consistenze immobiliari in capo alla ditta Cannata sas.



1. Accesso agli immobili



I sopralluoghi presso gli immobili - durante i quali si sono svolte le operazioni peritali consistenti nelle ispezioni, misurazioni e riprese fotografiche - si sono svolti nelle seguenti date:

Verbania via Gabbiane : 27 aprile e 29 novembre 2018;

Gravellona Toce Via XX Settembre: 20 novembre 2018.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Elenco degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gli immobili oggetto della presente stima, intestati a sono censiti presso l'Agenzia del Territorio come di seguito descritto;

2.1. Immobili siti in Comune di Verbania - Via Gabbiane

CATASTO FABBRICATI:

1) Intera e piena proprietà: foglio 10, particella 873 sub 1 (ex foglio 2, particella 30), cat. A/7, classe 2, vani 9,5, superficie mq 349, rendita €. 1.005,80 – Via alle Gabbiane (Trobaso) 21, piano S1-T,1;

2) Intera e piena proprietà: foglio 10, particella 873 sub 2 (ex foglio 2, particella 30), cat. C/6, classe 3, consistenza mq 52, superficie mq 67, rendita €. 153,08 – Via alle Gabbiane (Trobaso) 21, piano T;

3) Intera e piena proprietà: foglio 10, particella 873 sub 3 (ex foglio 2, particella 30), cat. C/7, classe 1, consistenza mq 24, superficie mq 24, rendita €. 43,38 – Via alle Gabbiane (Trobaso) 21, piano T.

Corrispondenza a **CATASTO TERRENI:**

4) foglio 10, particella 873 (ex particella 522) , ente urbano, mq 761;

2.2. Immobili siti in Comune di Gravellona Toce (VB)

CATASTO FABBRICATI:

5) Proprietà per 1/2: foglio 10, particella 668 sub 1, cat. C/6, classe 2, superficie mq 18, rendita €. 52,99 – Via XX Settembre 154, piano T.

6) Proprietà per 1/2: foglio 10, particella 669, cat. C/7, classe 1, superficie mq 15, rendita €. 12,39 – Via XX Settembre 154, piano T.

7) Proprietà per 1/6: foglio 11, particella 15 sub 4, cat. A/3, classe 3, superficie mq 92, rendita €. 313,75 – Via XX Settembre 122, piano 1.

8) Proprietà per 1/6: foglio 11, particella 15 sub 10, cat. C/6, classe 2, superficie mq 23, rendita €. 67,71 – Via XX Settembre 122, piano S1.

9) Proprietà per 1/2: foglio 11, particella 362 sub 3, cat. C/6, classe 2, superficie mq 15, rendita €. 44,16 – Via XX Settembre 154, piano T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. Suddivisione in lotti - criteri di stima

Il complesso dei beni viene di seguito proposto con la suddivisione in 3 **lotti**, (lotti da n°9 a n°11), redatta allo scopo di favorire la vendita raggruppando gli immobili che possono avere caratteristiche di continuità, contiguità e/o complementarità, a seconda della loro consistenza, indicando per ciascuno di essi le caratteristiche fisiche proprie, edilizie, dimensionali, energetiche, di consistenza, conservazione, oltre alla elencazione dei gravami, degli eventuali difformità rispetto ai titoli edilizi, ed i titoli di provenienza.

Il calcolo della superficie commerciale viene di seguito eseguito in conformità alla norma UNI 10750 secondo i seguenti criteri:

- Superficie interna lorda composta da:

100% delle superfici abitabili calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne e delle pareti esterne non confinanti con altri locali;

50% delle superfici delle pareti perimetrali esterne confinanti con locali di altra proprietà.

- Superfici di cantine e ripostigli vengono conteggiate c.s. e ridotte del 50%

Per il computo delle superfici scoperte vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;

- 60% delle verande;

- 15% dei giardini di appartamento;

- 10-20% dei giardini o cortili di ville e villini.

Il computo delle superfici scoperte che non ricadono nei casi sopra elencati è riportato per la estensione residua delle parti non occupate da costruzioni di carattere fisso, distinguendo fra tipologia di finitura, ed assegnando un valore unitario diretto.

Il giudizio di stima è stato condotto in base all'ubicazione, l'estensione, la accessibilità, le servitù attive e passive, l'età, lo stato di conservazione e di ultimazione delle sue parti, e la destinazione d'uso, ed inoltre dalla richiesta nel mercato immobiliare attuale locale, in relazione anche alla corrente situazione economica nazionale che influenza in maniera negativa il numero delle transazioni immobiliari ed i valori di compravendita, determinando un forte aumento della offerta attuale, contrapposto alla contrazione della richiesta, specie per immobili commerciali e residenziali di media e grossa taglia.

Ai fini delle valutazioni di mercato che seguono si ritiene opportuno utilizzare una stima di tipo sintetico per raffronto con i prezzi di mercato di immobili simili, introducendo successivamente valori correttivi in base alle caratteristiche sopra richiamate, come meglio illustrato in seguito. A titolo indicativo per i valori base di mercato è stata consultata la banca dei dati sintetici delle stime immobiliari forniti on line dall'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare), 2° semestre dell'anno 2018, con riferimento al Comune di ubicazione, alla zona, ed alla tipologia di immobile, dalla quale sono risultati i seguenti valori, espressi in €/mq lordo nella condizione di stato conservativo indicato con lettere maiuscole, ritenuto il più frequente nella zona.

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie lorda
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie lorda

Comune: VERBANIA

Fascia/zona: Periferica/TROBASO-POSSACCIO-RENCO UNCHIO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

a) destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	4,2	6,0
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	3,7	5,5
Box	NORMALE	700	950	2,8	3,7
Ville e Villini	NORMALE	1600	2400	4,8	6,9

La categoria di riferimento per la presente stima è quella evidenziata in neretto corsivo e riferita a ville, villini e box.

Comune: GRAVELLONA TOCE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

a) destinazione residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	Valori Locazione (€/mq x mese)
-----------	--------------------	-----------------------	--------------------------------

		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	950	1350	2,7	3,9
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	2,2	3,0
Box	NORMALE	500	750	2,1	3,0
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	3,2	4,6

La categoria di riferimento per la presente stima è quella evidenziata in corsivo e riferita ad abitazioni civili e box.

4. LOTTO n°9

4.1 Immobile sito in Comune di Verbania, località Trobaso, Via Gabbiane 21 (ex v. Orlando)

Proprietà: per 1/1

Descrizione

Intera e piena proprietà di villa con autorimessa e giardino di pertinenza, sviluppata su due piani fuori terra e un piano cantinato. Trattasi di ampio edificio a destinazione residenziale ottenuto mediante ristrutturazione con ampliamento di immobile preesistente realizzata a partire dall'anno 1996, in buone condizioni di conservazione e finiture di livello medio-alto, realizzato in struttura muraria intonacata, solai in laterocemento, copertura a struttura lignea a falde inclinate e manto in tegole di laterizio.

L'immobile si sviluppa a p. terreno su una superficie lorda di mq 163,30, comprendente un locale pranzo soggiorno, due camere da letto e bagno, un ampio locale adibito a taverna, autorimessa a tre posti auto di sup. lorda mq 66,90, adiacente portico aperto di mq 23,60, locale caldaia a struttura leggera posto sotto tettoia retrostante la facciata principale. Il terreno di pertinenza, di circa 500 mq al netto della costruzione, è sistemato a prato e viale di accesso carraio con pavimentazione in cubetti di porfido, ingresso carraio e pedonale con portale in pietra a vista, il tutto di discreto pregio architettonico e buono stato di conservazione.

Il piano primo, per complessivi mq 187,40 lordi interni, accoglie la zona giorno composta da un vasto locale ad uso pranzo e soggiorno con terrazzo coperto ed ampie vetrate affacciate sul giardino sottostante, oltre ad ampia zona cucina separata da una parete mobile. La zona notte è composta due camere singole, una camera matrimoniale, due servizi igienici, disimpegno e balcone a ballatoio. Gli infissi esterni sono realizzati in legno a vetro camera non basso-emissivi, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di varia foggia e misura, la scala è rivestita in pietra lucida. La zona giorno e la cucina sono dotate di copertura a falde inclinate con struttura a travi e capriate in legno a vista. La zona notte ha copertura piana con soffitto intonacato.

L'immobile è servito da impianto elettrico apparentemente in buone condizioni, impianto di riscaldamento con radiatori in acciaio e caldaia a basamento con produzione di acqua calda. La zona giorno del piano superiore accoglie inoltre una stufa a legna, presente anche in taverna con funzione di forno per cottura.

Identificazione catastale (v. allegato):

CATASTO FABBICATI:

- foglio 10, particella 873 sub 1 (ex foglio 2, particella 30), cat. A/7, classe 2, vani 9,5, superficie mq 349, rendita €. 1.005,80 – Via alle Gabbiane (Trobaso) 21, piano S1-T,1;

- foglio 10, particella 873 sub 2 (ex foglio 2, particella 30), cat. C/6, classe 3, consistenza mq 52, superficie mq 67, rendita €. 153,08 – Via alle Gabbiane (Trobaso) 21, piano T;

- foglio 10, particella 873 sub 3 (ex foglio 2, particella 30), cat. C/7, classe 1, consistenza mq 24, superficie mq 24, rendita €. 43,38 – Via alle Gabbiane (Trobaso) 21, piano T.

Corrispondenza a **CATASTO TERRENI**: foglio 10, particella 873 (ex particella 522) , ente urbano, mq 761.

Superficie commerciale:

Abitazione e accessori

- sup. lorda interna a uso abitazione e taverna
p. terreno = mq 163,30 x 1,00 = mq 163,30
- sup. lorda interna a uso abitazione p.1° = mq 187,40 x 1,00 = mq 187,40
- sup. lorda a p.t. uso portico = mq 23,60 x 0,35 = mq 8,26
- sup. lorda a p.1° ad uso balcone coperto = mq 21,80 x 0,35 = mq 7,63
- sup. lorda ad uso balcone scoperti = mq 17,50 x 0,25 = mq 4,38
- sup. lorda ad uso cantina a p. interrato = mq 57,10 x 0,50 = mq 28,55
- sup. residuale giardino di pertinenza e accessi = mq 558 x 0,10 = mq 55,80

sommano **mq 455,32**

Autorimessa

- sup. lorda interna = **mq 66,90**

4.2. Accertamento regolarità edilizia e catastale – conformità impianti

4.2.1 Intervento edilizio principale

L'immobile fu realizzato con intervento di ristrutturazione edilizia assentito con Concessione Edilizia n° 290/96 del 07/11/1996.

In seguito fu oggetto di accertamento di violazione edilizia del 29/12/2006 n°48/06 e Ordinanza di demolizione e ripristino dei luoghi n°5824 del 29/12/2006.

In data 14/02/1997 fu presentata domanda di Permesso di Costruire in sanatoria prot. n°6019, riferita all'immobile nella sua reale consistenza, sostanzialmente immutata sino ad oggi, permanendo nella sua situazione di parziale abuso edilizio.

La suddetta domanda di sanatoria non fu infatti accolta, come comunicazione del Comune di Verbania prot. n°14271 del 18/04/2007, a causa della violazione della fascia di

rispetto inedificabile determinata dal limite di distanza dal ciglio della sottostante Via Madonna del Carmine (Via Sasso di Pala) e per la parziale giacenza in area non edificabile.

Dall'esame attuale delle disposizioni del PRG vigente risulta da considerare risolto l'aspetto della parziale inedificabilità dell'area, ora tutta a destinazione residenziale per l'intero mappale di proprietà, mentre rimane d'attualità il vincolo inderogabile della fascia di rispetto stradale, sancito dall'Art.31 delle N.A. del PRG, che risulta applicato a partire dalla linea più esterna fra il confine stradale di Via Madonna del Carmine (Via Sasso di Pala) e quella determinata dalla applicazione della larghezza stradale di m 10,50, comprendente la carreggiata e le banchine, indicata nella tabella del suddetto articolo delle N.A. per la strada classificata come S2.

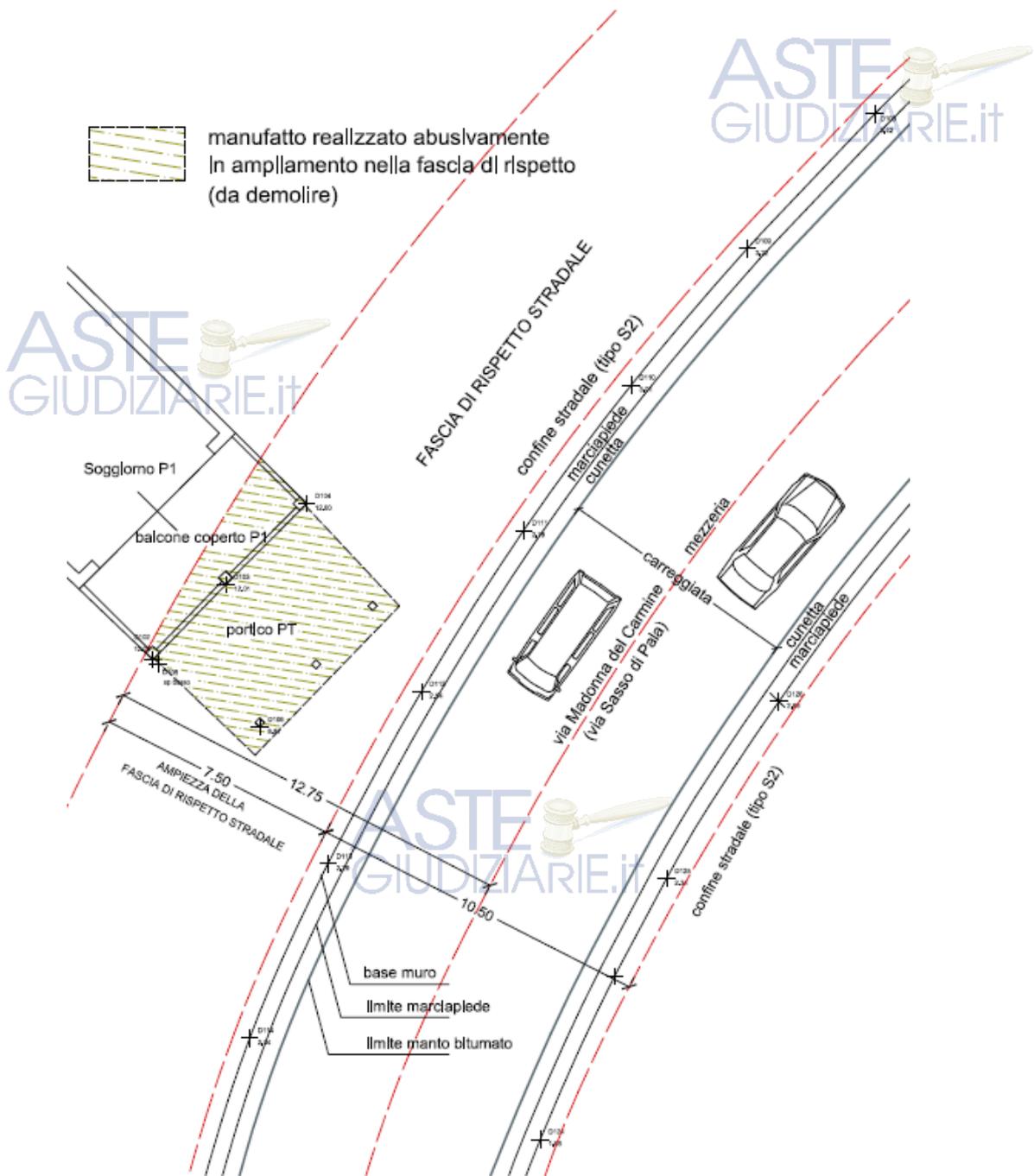
Nella situazione in esame il vincolo risulta applicabile entro una fascia di rispetto delimitata da una linea distante m 7,50 dal confine stradale e m 12,75 dall'asse stradale.

Un rilievo topografico ha consentito di rappresentare la situazione in essere, come da seguente prospetto grafico dove risulta evidente l'incompatibilità della parte di costruzione (intero portico e porzione di autorimessa al p. terreno, e corrispondente parte del terrazzo coperto a p. primo) con il vincolo rappresentato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



fascia di rispetto stradale e incidenza su immobile oggetto di stima
scala 1/200

Nella ipotesi di intervento mediante pratica di sanatoria edilizia la regolarizzazione dell'intero intervento rimarrà inoltre limitata dalla effettiva disponibilità del volume utilizzabile nel progetto di ampliamento originario (ora computabile come superficie utile lorda) antecedente il progetto in sanatoria presentato nel 1997 e non approvato, che comporta, salvo più accurati calcoli, una riduzione di circa 60 mq della superficie utile lorda attualmente in essere, concretizzabile nella rinuncia a parte del soggiorno a p. superiore,

da trasformare in balcone coperto. Della diminuzione di valore dovuta alla minor superficie legalmente godibile, ai costi di trasformazione e delle inerenti spese tecniche si tiene pertanto conto nella presente perizia.

Con le premesse fatte si è comunque provveduto al dovuto aggiornamento della documentazione catastale con l'esatta rappresentazione dei luoghi, ancorché suscettibili di demolizione e trasformazione parziale come sopra descritto, ai fini di una completa regolarizzazione dell'immobile in oggetto.

4.2.2 Altri interventi edilizi

In data 18/04/1997 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n°109/97 per sostituzione recinzione e formazione di accesso (v. allegato). Le opere eseguite risultano sostanzialmente conformi al progetto. Non esistono agli atti le comunicazioni di inizio e fine lavori.

4.3 Regolarità impianti

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità, né i libretti di impianto e rapporti di controllo della caldaia, che risultava guasta all'atto della visita.

4.4. Stato di possesso

L'immobile è attualmente e stabilmente utilizzato come residenza del proprietario e della sua famiglia.

4.5. Attestato di prestazione energetica

Redatto nell'ambito della presente perizia e rubricato al n° 101646 2019 0005 (classificazione energetica F), con validità al 31.12.2020. (v. allegato)

4.6 Atti di provenienza

Acquisto di 1/2 con rogito di compravendita Notaio Giovanni Viglino di Ornavasso in data 14/09/1996, Repertorio n°2011, Raccolta n°370, reg. a Verbania il 30/09/1996 n°1722 serie 1/V (v. allegato).

Acquisto di 1/2 con scrittura privata autenticata a rogito Notaio Luigi Lanteri di Verbania in data 28/06/2007, Repertorio n°34522, Raccolta n°9952, trascritta a Verbania il 03/07/2007 n° 9763/6245 (v. allegato).

4.7. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici

Il complesso delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile è il seguente (ispezione ipotecaria uff. Verbania, in allegato):

- Ipoteca derivante da concessione di mutuo fondiario, iscritta il 03/07/2007 n.9764/1734 a favore di Banca Popolare di Intra S.p.A.;

- Ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 15/07/2013 n.6958/688;
- Costituzione di fondo patrimoniale iscritto il 30/04/2014 n.4555/3758;
- Sentenza di fallimento iscritta il 29/10/2014 n 10496/8424;
- Decreto di assegnazione di casa familiare ex art. 337 sexies C.C., iscritto il 18/05/2015 n.4584/3554;
- Annotamento di inefficacia della costituzione di fondo patrimoniale, in data 03/07/2018 n.6686/540;
- Sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato trascritto in data 19/03/2018 n.2752/2251;
- Rettifica di sequestro preventivo a favore dell'Erario dello Stato, trascritto in data 30/03/2018 n.3233/2644.

4.8 Stima LOTTO n°9

Immobile sito in Comune di Verbania, loc. Trobaso, Via Gabbiane 21

- intera e piena proprietà di unità adibita a abitazione con autorimessa e giardino di pertinenza

Abitazione:

Superficie commerciale :

• Superficie commerciale lorda	mq	455,32
deduzione porzione abusiva	mq	60,00 -
superficie di calcolo	mq	395,32

valore di stima

- mq 395,32 x €/mq 1.550,00 = € 612.746,00

Autorimessa:

Superficie commerciale : mq 66,90

valore di stima

- mq 66,90 x €/mq 750,00 = € 50.175,00

valore totale lordo = € 662.921,00

a dedurre:

incidenza spese tecniche per sanatoria edilizia,
sanzioni, demolizioni parziali ed opere edili annesse € 45.000,00-

Valore di stima complessivo lotto 9 € 617.921,00

5. LOTTO n°10

5.1 Immobili siti in Comune di Gravellona Toce

Descrizione

a) Quota di 1/2 di proprietà di autorimessa a box sita a p. terreno di fabbricato ad un piano f.t., con accesso carraio da area cortilizia comune prospettante la Via XX Settembre, priva di separazione interna con autorimessa confinante di altra proprietà, di misure nette pari a m 7,35-6,20 di profondità per m 2,60 di larghezza, e m 2,50 di altezza. Le pareti ed il soffitto sono finite ad intonaco rustico tinteggiato; il pavimento è in cls. L'accesso avviene da porta metallica a due ante di luce netta m 2,50 x 2,40 circa.

La Superficie lorda è pari a mq 20,90; la superficie netta di pavimento è pari a mq 19,00.

E' presente l'impianto elettrico di illuminazione in comune con il box di altra proprietà confinante.

Proprietà: per 1/2

Identificazione catastale (v. allegato):

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 10, particella 668 sub 1 (ex f.11 m 362 sub 1), cat. C/6, classe 2, superficie mq 18, rendita €. 52,99 – Via XX Settembre 154, piano T.
corrispondenza a Catasto Terreni: foglio 10, mappale 668 parte.

Confini a Catasto Terreni: residuo mappale 668, mappali 1099 - 669 - 671.

Superficie commerciale interna:

- Autorimessa

- sup. lorda interna = 20,90 mq 20,90

Somma mq 20,90

Alla unità immobiliare descritta competono le proporzionali quote di proprietà millesimali ai sensi dell'art. 1117 C.C. delle aree come rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato all'atto divisionale in data 24 giugno 1994, autenticata da Notaio F. Vitale di Domodossola, rep. 164451, reg. a Domodossola il 04/07/1994 n°603 serie 2, riportato negli allegati, più specificatamente le aree ivi rappresentate dai mappali 361 e 365, corrispondenti agli attuali mappali 667 e 671 del foglio 10 di Catasto Terreni.

L'accesso alla unità avviene dalla Via XX settembre attraverso i terreni di cui ai mappali 667 e 671 del CT foglio 10.

b) Quota di 1/2 di proprietà di piccola tettoia in legno realizzata in aderenza all'edificio del p.to a), con accesso carraio da area cortilizia comune prospettante la Via XX Settembre, priva di impianti, di altezza interna variabile fra m 1,50 e m 2,90 realizzata in legno ed in precarie condizioni di conservazione, con manto di copertura in fibrocemento, e posta in

appoggio ed aderenza a parete del bx c.s. descritto, di misure nette pari a circa m 3,00 x 5,00, per una superficie coperta pari a mq 15,00.

Proprietà: per 1/2

Identificazione catastale (v. allegato):

CATASTO FABBRICATI:

- foglio 10, particella 669, (ex f.11 m 363), cat. C/7, classe 1, superficie mq 15, rendita €. 12,39 – Via XX Settembre 154, piano T.

corrispondenza a Catasto Terreni: foglio 10, mappale 669.

Confini a Catasto Terreni: mappali 668 - 1099 - 670 - 671.

Superficie commerciale interna:

- Tettoia

•	sup. lorda =mq 15,00	mq 15,00

	Sommano	mq 15,00

Alla unità immobiliare descritta competono le proporzionali quote di proprietà millesimali ai sensi dell'art. 1117 C.C. delle aree come rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato all'atto divisionale in data 24 giugno 1994, autenticata da Notaio F. Vitale di Domodossola, rep. 164451, reg. a Domodossola il 04/07/1994 n°603 serie 2, riportato negli allegati, più specificatamente le aree ivi rappresentate dai mappali 361 e 365, corrispondenti agli attuali mappali 667 e 671 del foglio 10 di Catasto Terreni.

L'accesso alla unità avviene dalla Via XX settembre attraverso i terreni di cui ai mappali 667 e 671 del CT foglio 10.

c) Quota di 1/2 di proprietà di locale ad uso magazzino con piccolo servizio igienico, sito a p. terreno di fabbricato ad un piano f.t con accesso da area cortilizia di proprietà esclusiva prospettante la V. XX Settembre, realizzato in muratura di laterizio portante e copertura piana, infissi in alluminio, pavimenti in gres, pareti e soffitto finite ad intonaco civile, di superficie netta interna mq 16,50, superficie commerciale lorda mq 20,30, con annessa area a cortile su tre lati del fabbricato, parzialmente coperta da tettoia fatiscente abusiva a struttura metallica di superficie pari a 25 mq..

Proprietà: per 1/6

Identificazione catastale (v. allegato):

CATASTO FABBRICATI

- foglio 11, particella 362 sub 3, graffato a mappali 366-367, cat. C/6, classe 2, superficie mq 15, rendita €. 44,16 – Via XX Settembre 154, piano T.

corrispondenza a CT f. 10 m 668 parte, m 672-673

Confini a Catasto Terreni: Via XX Settembre, mappali 376 - 1099 - residuo 668 - 671.

Superficie commerciale interna:

- Magazzino

- sup. lorda abitabile interna = mq 20,30 = mq 20,30
- sup. esterna effettiva.= mq 29 x 0,15= mq 4,35

Sommano **mq 24,65**

Le aree esterne di pertinenza esclusiva poste a nord ed est del fabbricato sono altresì descritte nell'elaborato planimetrico allegato all'atto divisionale in data 24 giugno 1994, autenticata da Notaio F. Vitale di Domodossola, rep. 164451, reg. a Domodossola il 04/07/1994 n°603 serie 2, riportato negli allegati, ed ivi rappresentate dai mappali 366 e 367, e corrispondenti agli attuali mappali 672 e 673 del foglio 10 di Catasto Terreni.

Rispetto alla attuale rappresentazione catastale, la striscia di proprietà esclusiva di terreno situata a sud del fabbricato, l'intero mappale urbano 367 (m 673 a Catasto Terreni) ed una piccola porzione del mappale urbano 366 (m 672 a Catasto terreni) risultano di fatto occupati rispettivamente dal giardino e dalla strada di accesso al complesso residenziale di villette a schiera confinante a sud, ed edificato sul confinante mappale Catasto Terreni 1099. L'area residua non occupata dal magazzino risulta pertanto essere di soli 29 mq circa.

5.2. Accertamento regolarità edilizia e catastale – conformità impianti

Il complesso delle opere del presente lotto è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n°4723 del 03/12/1986, riportata negli allegati.

Dall'esame dei luoghi sono risultate alcune difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato, per le quali si renderà necessario provvedere alla richiesta di sanatoria edilizia:

- difformità interne, dovute alla presenza di un piccolo w.c. nel locale magazzino, e dalla assenza di partizioni interne fra i due box (di cui solo uno compreso nel presente lotto) e fra questi ed il locale magazzino retrostante;
- difformità esterne, dovute alla presenza delle due tettoie fatiscenti, di cui non è stato reperito alcun titolo edilizio, a cui non si attribuisce alcun valore commerciale.

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, presenti solo nel locale magazzino, essi appaiono in buono stato ma non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità. L'impianto elettrico risale all'epoca della realizzazione e potrebbe rendersi necessario un suo adeguamento alle norme di sicurezza attuali.

5.3. Stato di possesso

All'atto del sopralluogo l'immobile a magazzino risultava arredato. Gli altri immobili risultavano ed occupati da attrezzature varie e veicoli in uso ai proprietari.

5.4. Attestato di prestazione energetica

Non necessario, data la tipologia di immobili, altresì privi di impianti termici

5.5 Atti di provenienza (v. allegati)

- Scrittura privata autenticata in data 10/03/1978 a rep. n°7807 Notaio Carla Quinto di Gravellona Toce, reg. a Verbania il 24/03/1978 n°986 Vol. 162 atti pubblici, trascritta a Verbania il 08/04/1978 n.2372/1953 (acquisto di terreno allora identificato a C.T. F. 10 mappale 476 (ex 376/b), successivamente frazionato nei mappali da 625 a 637, variati dal 15/07/1993 nei mappali da 661 a 673.

- Divisione in data 24 giugno 1994, autenticata da Notaio F. Vitale di Domodossola, rep. 164451, reg. a Domodossola il 04/07/1994 n°603 serie 2, trascritta a Verbania il 05/07/1994 n. 6173/4698

5.6. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici

Il complesso delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile è il seguente (ispezione ipotecaria uff. Verbania (in allegato):

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta il 15/07/2013 n°6958/688.
- Sentenza di fallimento iscritta il 29/10/2014 n 10496/8424.

5.7 Stima LOTTO n°10

valore di stima in quota intera

- Autorimessa

mq 20,90 x €/mq 550,00 = €. 11.495,00

- Area residuale in proprietà esclusiva

mappali CT 669-672-673

mq 65,00 x €/mq 50,00 = €. 3.250,00

- Area residuale in comunione con altra proprietà

mappali CT 667-671

mq 50,00 x €/mq 25,00 = €. 1.250,00

- Magazzino

mq 24,65 x €/mq 750,00 = €. 18.487,00

sommano €. 34.482,00

a dedurre: costo per pratica di sanatoria e demolizione tettoie abusive

€. 3.000,00 -

sommano €. 31.482,00

Valore di stima lotto 10 €31.482,00 x 1/2 = €. 15.741,00

6. LOTTO n°11**6.1 Immobili sito in Comune di Gravellona Toce
Appartamento con autorimessa in V. XX Settembre 122****Proprietà:** per 1/6**Descrizione**

a) Quota di 1/6 di immobile ad uso residenziale sito a primo piano di palazzina edificata su tre piani f.t. e sottotetto abitabile, realizzata con muratura portante in laterizio e copertura a falde inclinate con tegole marsigliesi in cemento, priva di ascensore.

Trattasi di unità con affaccio verso esterno su lati est ed ovest, parete cieca a nord, formata da corridoio di ingresso e disimpegno, cucina abitabile, locale pranzo-soggiorno, bagno, due camere da letto, due balconi. I locali hanno altezza interna pari a m 2,80.

I pavimenti ed i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle ceramiche; soffitti e rimanenti muri in intonaco civile. Gli infissi esterni sono in legno dell'impianto originale con successiva applicazione di doppi vetri 4+6+4 mm.

L'immobile è dotato di impianto elettrico per buona parte risalente all'epoca della realizzazione (anno 1975), e impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria di tipo autonomo con caldaia murale di recente sostituzione e radiatori in ghisa.

La Superficie lorda complessiva interna è pari a mq 82,70; la superficie netta di pavimento è pari a mq 68,40.

Compete al suddetto immobile la quota millesimale delle parti comuni condominiali pari a 137 millesimi, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, comprese a Catasto Terreni, foglio 10, mappali 15 e 403, confinanti con la via XX Settembre ed i mappali 404-480-238-49.

Identificazione catastale (v. allegati):**CATASTO FABBRICATI:**

foglio 11, particella 15 sub 4, cat. A/3, classe 3, superficie mq 92, rendita €. 313,75 – Via XX Settembre 122, piano 1.

Confini: vano scala comune, corte comune condominiale su tre lati, altro appartamento a piano primo.

Superficie commerciale:

- Appartamento

•	sup. lorda abitabile interna =	mq	82,70
•	sup. balconi scoperti.= mq 16,40x0,25=	mq	4,10

	Sommano	mq	86,80

b) Quota di 1/6 di autorimessa a box sita a piano seminterrato del medesimo edificio di cui al p.to a) precedente, con accesso da rampa aperta e cortile comuni, di misure nette pari a

m 8,60 x m 2,70 ed altezza m 2,43, con accesso da porta basculante motorizzata, di luce netta m 2,15 di larghezza e m 1,95 di altezza. Pareti sono finite d intonaco rustico tinteggiato; il pavimento è in piastrelle di gres di piccolo formato.

La Superficie lorda è pari a mq 25,20; la superficie netta di pavimento è pari a mq 23,20.

Compete al suddetto immobile la quota millesimale delle parti comuni condominiali pari a 10 millesimi, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, comprese a Catasto Terreni, foglio 10, mappali 15 e 403, confinanti con la via XX Settembre ed i mappali 404-480-238-49.

Identificazione catastale (v. allegato):

CATASTO FABBRICATI:

foglio 11, particella 15 sub 10, cat. C/6, classe 2, superficie mq 23, rendita €. 67,71 – Via XX Settembre 122, piano S1.

Confini: altri box su lati contrapposti, cortile condominiale su lati contrapposti.

Superficie commerciale

- Autorimessa

•	sup. lorda interna =	mq	25,20

	Sommano	mq	25,20

6.2. Accertamento regolarità edilizia e catastale – conformità impianti

Il complesso condominiale che accoglie il lotto è stato realizzato in forza di Licenza di Costruzione n°2681 del 05/06/1974, i cui lavori, iniziati in data 02/12/1974, sono stati ultimati in data 20/12/1975 in conformità al titolo edilizio rilasciato. Gli immobili del presente lotto sono dotati di dichiarazione di abitabilità rilasciata per entrambi il giorno 31.12.1975 (v. allegati).

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, essi appaiono in buono stato ma non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità. La caldaia murale è di recente installazione e priva di rapporti di prova e libretto impianto al momento del sopralluogo.

L'impianto elettrico risale all'epoca della realizzazione e potrebbe rendersi necessario un suo adeguamento alle norme di sicurezza attuali.

6.3. Stato di possesso

Gli immobili sono attualmente arredati ed in uso ai parenti comproprietari

6.4. Attestato di prestazione energetica

E' stato redatto nell'ambito della presente perizia: APE n°2019 101646 0001, classificazione energetica E, validità 31/12/2020.

6.5 Atti di provenienza (v. allegati)

- Compravendita in data 15 luglio 1976: Rogito Notaio G. Bertoli di Omegna, Fascicolo n° 4382, Repertorio n°24563, reg. a Verbania il 29/07/1976 n°1600 vol 158: beni richiamati in atto con riferimento alle schede 167/76 e 161/76, corrispondenti agli immobili del presente lotto.

- Denuncia di successione in morte di Cannata Giovanni di cui alla nota in data 26/05/2008 n.7019/5037.

6.6. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici

Il complesso delle trascrizioni pregiudizievoli a carico dell'immobile è il seguente (ispezione ipotecaria uff. Verbania (v. allegati):

- Sentenza di fallimento iscritta il 29/10/2014 n 10496/8424.

6.7 Stima LOTTO n°11

valore di stima in quota intera

- Appartamento

mq 86,80 x €/mq 1.200,00 = €. 104.160,00

- Autorimessa

mq 25,20 x €/mq 600,00 = €. 15.120,00

sommano €. 119.280,00

Valore di stima lotto 11 €.119.280,00 x 1/6 = €. 19.880,00

Valore complessivo di stima dei lotti 9-10-11 = €. 653.543,00

7. Note

Risultavano dalle ispezioni catastali altri immobili rubricati a Catasto Fabbricati in Comune di Gravellona Toce ed in capo pro quota a, ma non più di proprietà dello stesso, come di seguito elencati, e pertanto esclusi dal compendio da sottoporre a procedura di vendita giudiziaria:

- foglio 10, particella 476 sub 2, cat. A/2, classe 2, vani 7,5, superficie mq 148, rendita €. 794,05 – Via XX Settembre 154, piano T-S1;

- foglio 10, particella 476 sub 3, cat. A/2, classe 2, vani 7,5, superficie mq 148, rendita €. 794,05 – Via XX Settembre 154, piano 1-S1;

- foglio 10, particella 476 sub 4, cat. C/6, classe 2, superficie mq 41, rendita €. 120,70 – Via XX Settembre 154, piano S1;

- foglio 10, particella 476 sub 5, cat. C/6, classe 3, superficie mq 23, rendita €. 79,59 – Via XX Settembre 154, piano S1.

Gli stessi risultano infatti rappresentati per duplicazione e corrispondenti ai seguenti immobili, venduti in data di molti anni antecedente il fallimento, ed allora identificati come segue a Catasto Fabbricati, in corrispondenza a Catasto Terreni f. 10, attuale mappale 661 e aree urbane al contorno:

- foglio 11, particella 355 sub 2 graffato 356-357, cat. A/2, classe 2, vani 7, superficie mq 159, rendita €. 632,66 – Via XX Settembre 154, piano T-S1;

- foglio 11, particella 355 sub 3 graffato 359-364, cat. A/2, classe 1, vani 7, superficie mq 161, rendita €. 632,66 – Via XX Settembre 154, piano 1-S1;

- foglio 11, particella 355 sub 4, cat. C/6, classe 2, superficie mq 24, rendita €. 70,65 – Via XX Settembre 154, piano S1;

- foglio 11, particella 355 sub 5, cat. C/6, classe 2, superficie mq 38, rendita €. 111,86 – Via XX Settembre 154, piano S1.

L'anomali riscontrata è in corso di eliminazione, stante la presentazione di istanza presso l' Agenzia delle Entrate ed in corso di approvazione.

8. Accertamento divisibilità dei beni.

L'estensione, la tipologia e la disposizione planimetrica dei beni non suggeriscono allo stato attuale l'ipotesi di valorizzazione più vantaggiosa con ulteriore suddivisione dei lotti come sopra identificati.

In evasione al mandato ricevuto

Omegna, 21 maggio 2019

Il Consulente tecnico incaricato

dott. ing. Davide Berrone



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Allegati:

- 1) Incarico a perito estimatore
- 2) Documentazione dei singoli lotti:
 - Documentazione fotografica
 - Visure e planimetrie catastali
 - Attestati di Prestazione Energetica e ricevuta invio SIPEE
 - Atti di provenienza
 - Ispezioni ipotecarie pregiudizievoli
 - Titoli edilizi