

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

- TRIBUNALE DI VERBANIA -

Fallimento R.G. n. 11/2012



PREMESSA:

Io sottoscritto BRIGATTI geometra ROBERTO, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia del Verbano Cusio- Ossola al n°160 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verbania al n° 81, con sede in Verbania Intra in Via Volturmo n°16, venivo incaricato di redigere la perizia di stima immobiliare dal Curatore Dr. Marco VIGNA TAGLIANTI della ██████████ Liquidazione con sede in ██████████ come autorizzato dal giudice Dr. Mauro D'Urso in data 15.02.2017.

Dopo aver effettuato sopralluoghi, rilievi metrici e raccolto documentazione fotografica, non essendo rilasciabili tutte le schede catastali provvedevo in data 11 maggio 2017 prot. n. 27049 ad inoltrare relativa istanza per la rasterizzazione delle schede di cui ai subalterni 7 – 8 – 11 – 12 – 13; disponendo quindi di tutti i supporti cartacei catastali dopo ulteriori sopralluoghi e verifiche così riferisco.

OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto della presente è un compendio immobiliare sito in Comune di PIEVE VERGONTE via Raffaello n. 1 composto da:

-una porzione di fabbricato elevata a due piani fuori terra oltre a quello interrato e mansardato costituita da tre unità immobiliari dislocate ai vari livelli di piano con relativa area scoperta pertinenziale comune con la restante porzione del medesimo fabbricato di altra proprietà.



1 R.G. Fallimento 11/2012

-tre autorimesse al piano terra costituenti altra porzione del medesimo fabbricato



INDIVIDUAZIONE E CONSISTENZA CATASTALE

CATASTO FABBRICATI – Comune di Pieve Vergonte (VB)

Ditta catastale –



In Liquidazione con sede in

c.f.

proprietà per 1/1

Fg. 4 mapp. 173 sub. 7 – A/2 cl. 3 vani 8 – via Pieve - P. 1-S1 – R.C.

€. 619,75 –

Fg. 4 mapp. 173 sub. 8 – A/2 cl. 2 vani 5,5, – via Pieve – P. ST-S1 - R.C.

€. 355.06

Fg.4 mapp. 173 sub. 6 P. S1 – T – 1 – 2 bene comune non censibile comune ai sub. 7 – 8 – 10

Fg. 4 mapp. 173 sub. 10 – A/3 cl. 3 vani 5,5 – via Pieve n. 73 P- T – R. C.

€. 284,05

Fg. 4 mapp. 173 sub. 11 – C/6 cl. 2 mq. 13 via Pieve n. 73 – P. T – R.C.

€. 26,86

Fg. 4 mapp. 173 sub. 12 – C/6 cl. 2 mq. 13 via Pieve n. 73 – P.T – R.C. €.

26,86

Fg. 4 mapp. 173 sub. 13 – C/6 cl. 2 mq. 14 – via Pieve n. 73 – P.T – R.C.

€. 28 92

Corrispondenza Catasto Terreni –

L'area coperta dalle porzioni di fabbricato oggetto della presente e dal restante corpo di fabbrica nonché quella scoperta pertinenziale comune a

tutte le altre porzioni dell'intero fabbricato si identifica come segue:



2

R.G. Fallimento 11/2012

Fg. 10 mapp. 627 – Ente Urbano are 93 e centiare 25 –

Coerenze in un sol corpo riferite alla mappa terreni : restante porzione del fabbricato a parte del mappale 627, mappali 497 – 628 – 192 – 196 – 195- 152 – 201 – 247 - 304 - 303 – 302 – 301 – 434 – 243 – 239 – 233 – 544 – e 512 tutti del fg. 10 .

CRONISTORIA CATASTALE - TITOLARITA'

Relativamente al Catasto Terreni :

Il mappale 627 deriva dalla fusione dei mappali 245 – 200 – 198 – 197 – parte del 194 – parte del 197 – parte del 184 – 185 – 230 – 188 – 185 – 230 e 244 tutti del fg. 10.

Relativamente al Catasto Fabbricati :

Le unità immobiliari sono state oggetto delle seguenti variazioni:
variazione del 18.03.1986 in atti dal 09.11.1998 -
variazioni del 29.05.1996 in atti dal – 30.05.1996
variazione del 18.05.2017 aggiornamento planimetrico

Intestazione catastale

Dall'impianto meccanografico all'attualità risulta:

-dal 18.03.1986 : ██████████, n sede in
proprietà per 1/1 fino al 04/10/2006

-con atto di compravendita del 04/10/2006 Notaio ANDREANI Federico
rep. 8606 – racc. n. 2654 – reg. a Verbania il 06/10/2006 al n. 3184 S1T
ed ivi trascritto in data 09/10/2006 ai n.ri 14857 – 9326, ██████████, in
qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della ██████████

██████████ trasferiva la proprietà ██████████

rappresentata dal Presidente del Consiglio di

Amministrazione [REDACTED] delle unità sopra indicate con la seguente descrizione:

porzione di fabbricato in parte ad uso civile abitazione ed in parte a destinazione industriale composto da tre appartamenti e tre autorimesse oltre alla quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ed in particolare sulla corte comune a tutti i subalterni, individuata con il sub. 20.

-con voltura d'ufficio del 23/09/2008 protocollo VB0146584 in atti dal 29/09/2010 veniva variata la ragione sociale in [REDACTED] Con sede in [REDACTED]

-con atto pubblico notaio CONSOLANDI rep. 483 in data 25/08/2010 registrato a Domodossola in data 16/09/2010 al n. 1297 avveniva il trasferimento della sede sociale e la variazione dell'intestazione come all'attualità e più precisamente [REDACTED]

sede in [REDACTED]

CRONISTORIA EDILIZIA – URBANISTICA / CONFORMITA'

Elenco provvedimenti abilitativi relativi all'intero fabbricato

licenza di costruzione n. 381 del 14.07.1971

c.e. n. 46 del 13.10.1977

c.e. n. 65 del 15.11.1977

agibilità attestata in data 16.04.1973 con provvedimento n. 381 del 10.07.1976

c.e (pratica 21 del 28.06.1978)

c.e. (pratica n. 46 del 21.08.1978)

concessione di costruzione n. 66/80 del 09.06.1980

concessione di costruzione n. 65/81 del 07.07.1981

concessione di costruzione n. 66/81 del 07.07.1981

autorizzazione n. 17/82 del 21.01.1982

autorizzazione n. 69/85 del 08.10.1985

c.e. n. 70/85 del 08.10.1985

autorizzazione n. 10/86 del 05.02.1986

c.e. n. 62/86 del 07.07.1986

c.e. n. 63/86 del 07.07.1986

autorizzazione del 03.02. 1986

concessione di costruzione n. 30/90 del 27.03.1990

concessione di costruzione n. 38/91 del 15.05.1991

concessione di costruzione n. 55/91 del 18.06.1991

concessione edilizia in sanatoria n. 1190 rilasciata in data 07.04.1995

agibilità rilasciata in data 07.04.1995 con provvedimento n. 1190 -

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Comunale risulta che in data 11.01.2012 prot. n. 204, a seguito di istanza di permesso di costruire prot. n. 6897 del 24.12.2008, veniva comunicato alla ██████████ non era mai stato rilasciato alcun titolo abilitativo per l'utilizzo dell'immobile oggetto della presente ad uso ufficio, oltre che per opere di ristrutturazione; pertanto al fine di ottenere la conformità edilizia urbanistica e quindi la piena commerciabilità dell'immobile a giudizio dello scrivente deve essere richiesto il titolo abilitativo in sanatoria sia per la destinazione d'uso che per la diversa distribuzione degli spazi interni e relativa agibilità.

Gli oneri concessori, le spese tecniche per la redazione di quanto necessario all'ottenimento del provvedimento abilitativo in sanatoria, compreso l'aggiornamento catastale e relativi diritti si stimano in circa €.
11.000,00

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In Comune di Pieve Vergonte con accesso pedonale e carraio dalla strada pubblica denominata via Raffaello al civico n. 1 porzione di fabbricato composta da tre unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di fatto ad uso direzionale, autorizzate come residenziali e catastalmente censite come tali, oltre a locali accessori al piano interrato, tre autorimesse ed area scoperta pertinenziale comune con la restante porzione di fabbricato in capo ad altro soggetto.

-PORZIONE DI FABBRICATO PRINCIPALE -

Piano Interrato -

E' composto da quattro cantine, altro locale con finiture di tipo residenziale, locale caldaia comune alle tre unità ubicate ai piani terra, primo, secondo e vano scala sempre comune; l'accesso ai vani è praticabile oltre che dalla scala interna anche dall'esterno attraverso una scala.

Nelle schede catastali relative ai mappali 173 sub.7 – sub.8 e sub. 10 risultano rappresentati solo in parte i vani sopra descritti come locali accessori ad uso cantina oltre al vano scala, al locale caldaia comune alle tre unità e due terrapieni; non risultano rappresentate le due cantine evidenziate con tinteggiatura verde nell'allegata pianta del piano interrato.

Allo stato attuale sostanzialmente la destinazione d'uso e la distribuzione

degli spazi interni risultano conformi per le due cantine di cui ai sub.8 e 10 , per il locale caldaia e per il vano scala; la cantina rappresentata nella scheda di cui all'unità subalterno 7 è dotata di un camino e di finiture assimilabili al residenziale inoltre l'altezza utile è di mt. 2,87 e non di mt. 3,70 in quanto è stata realizzata una controsoffittatura; le altezze utili interne degli altri locali risultano pari a mt. 3,66.

Piano terreno -

Unità ad uso direzionale (ufficio) composta da quattro vani oltre corridoio, vano cieco e servizio igienico; nella scheda catastale la destinazione d'uso dei quattro vani risulta residenziale e più precisamente uso cucina, soggiorno e due camere.

Tale unità si identifica al mappale 173 sub. 10 del fg. 4 e nella scheda risultano quali accessori dell'unità principale il vano scala comune, il disimpegno di accesso al piano interrato oltre ad una cantina e locale caldaia in comune con le altre unità di cui ai subalterni 7 e 8.

Nella scheda catastale non risulta indicato il piccolo vano cieco adiacente il corridoio di ingresso ed accessibile dal medesimo di fatto accorpato all'unità; tale vano è evidenziato con tratteggio di colore rosso nell'allegata pianta del piano terreno ed era parte del bene comune non censibile identificabile al sub. 6 , comunque di piena proprietà della ██████████ SpA" sempre in forza dell'atto di compravendita sopra indicato.

Le altezze utili interne variano da circa mt. 3,16 a mt. 3,17 sono quindi pressochè conformi a quella indicata nella planimetria catastale di mt. 3,15

Piano primo -

Unità ad uso direzionale (ufficio) composta da cinque vani oltre corridoio, ripostiglio, due servizi igienici e balconi con annessa cantina, vano scala e locale caldaia comune al piano interrato.

Tale unità si identifica catastalmente al mappale 173 sub. 7 del fg. 4 del Catasto Fabbricati. Rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale risultano alcune modifiche della distribuzione degli spazi interni e più precisamente il locale indicato nella scheda come "cucina" non ha la parete divisoria verso il corridoio così come il locale indicato come "soggiorno" non ha più due divisori interni.

L'altezza utile interna risulta di circa mt. 2,96 quindi superiore a quella indicata nella scheda catastale di mt. 2,80.

Piano secondo (mansardato) -

Unità ad uso direzionale (ufficio) composta da quattro vani oltre ad un vano uso archivio, servizio igienico e balconi con annessa cantina, vano scala e locale caldaia comuni al piano interrato.

Le altezze utili interne risultano conformi per quanto riguarda la camera con balcone pari a mt. 2,70 mentre per gli altri vani quelle medie sono le seguenti:

- locale indicato come "cucina" nella planimetria catastale h media circa mt. 2,53 e non di 2,70 come indicato nella scheda catastale
- servizio igienico le altezze medie sono di circa mt. 3,61 e mt. 3,82
- camera con altezza uniforme di mt. 2,73 anziché 2,70
- altra camera con altezza media di mt. 2,78 anziché 2,70

oltre ai suddetti vani il piano si completa con un vano sottotetto non agibile ma ispezionabile con accesso dal corridoio a mezzo di porticina

interna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente ha struttura portante in calcestruzzo armato, murature in laterizio, orizzontamenti in latero-cemento, copertura a tetto con manto in tegole nere, serramenti esterni in legno, avvolgibili in pvc, facciate intonacate e tinteggiate con elementi strutturali rivestiti in pietra a vista. L'area è recintata con muretto e sovrastante barriera metallica, i cancelli pedonale e carraio sono anch'essi metallici di semplice fattura.

Il fabbricato risulta allacciato alla rete idrica, elettrica e fognaria.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta per quanto riguarda l'esterno mediocre; le facciate necessitano di interventi manutentivi di ripristino superficiale e degli intonaci (in alcune zone seppur limitate l'armatura dei getti in cls è affiorante); relativamente invece alle singole unità lo stato di conservazione e manutenzione è normale.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELLE SINGOLE UNITA'

– 1) Unità identificabile al mappale 173 sub. 10 del fg. 4 – (scheda catastale prot. n. 14/78 del 30.03.1978)

Unità immobiliare autonomamente utilizzabile composta da ingresso / corridoio, quattro vani e servizio igienico al piano terra oltre ad una cantina, locale caldaia comune, disimpegno e vano scala comune al piano interrato ed area scoperta pertinenziale sempre comune.

Come da allegata planimetria risulta accorpato un piccolo vano cieco (deposito indicato con tratteggio rosso) non rappresentato però nella

allegata scheda catastale; nella presente è stata considerata e valutata anche tale superficie.

Non risulta quindi verificata la conformità catastale.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica per tutti i locali tranne due con moquette, i rivestimenti del bagno sono in ceramica, il servizio igienico è dotato dei quattro apparecchi sanitari, i serramenti interni ed esterni sono in legno, gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc.

La dotazione degli impianti è completa, quello di riscaldamento è autonomo; non è stato possibile reperire alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità dei medesimi.

La consistenza calcolata con dati metrici rilevati dal sottoscritto e con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio per la determinazione della superficie utile e commerciale lorda ragguagliata risulta:

piano interrato

n. 1 cantina mq. 21,60 x 0,25 = mq. 5,40

n. 1 locale caldaia comune (computato in ragione di 1/3)

mq. $(16,80 : 3) \times 0,25 =$ mq. 1,40

superficie lorda ragguagliata mq. 6,80

piano terra (per la destinazione d'uso dei locali si fa riferimento alla scheda planimetrica catastale)

superfici utili:

cucina mq. 13,00

soggiorno mq. 28,30

camera mq. 17,00

camera mq. 11,30

corridoio mq. 7,00

bagno mq. 7,90

ingresso-corridoio mq. 10,00

locale deposito (non indicato nella scheda planimetrica catastale) mq.6,40

sommano mq. 100,90

La superficie lorda ragguagliata dell'unità al piano terra è di mq. 119,74

la superficie totale lorda commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare è mq. 126,54 arrotondata a mq. 126,50

- 2) Unità identificabile al mappale 173 sub. 7 del fg. 4 – (scheda catastale del 18.03.1986)

Unità immobiliare autonomamente utilizzabile composta da ingresso / corridoio, cinque vani due servizi igienici e balconi al piano primo oltre ad una cantina, locale caldaia comune, disimpegno e vano scala comune al piano interrato ed area scoperta pertinenziale sempre comune.

Dallo stato di fatto, rispetto alla scheda planimetrica catastale si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni; in particolare è stata demolita la parete della cucina verso il corridoio e due divisori nel soggiorno contigui al ripostiglio; la conformità catastale non risulta quindi verificata.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, materiale lapideo e parquet di legno, i rivestimenti del bagno sono in ceramica, il servizio igienico è dotato dei quattro apparecchi sanitari, i serramenti interni ed esterni sono in legno, gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc.

La dotazione degli impianti è completa, quello di riscaldamento è autonomo; non è stato possibile reperire alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità dei medesimi.

La consistenza calcolata con dati metrici rilevati dal sottoscritto e con l'applicazione dei coefficienti di ragguglio per la determinazione della superficie utile e commerciale lorda raggugliata risulta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

piano interrato

n. 1 cantina (di fatto taverna con camino) mq. $36,36 \times 0,40 =$ mq. 14,54

n. 1 locale caldaia comune (computato in ragione di 1/3)

mq. $(16,80 : 3) \times 0,25 =$ mq. 1,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

superficie lorda raggugliata mq. 15,94

piano primo (per la destinazione d'uso dei locali si fa riferimento alla scheda planimetrica catastale)

superfici utili:

cucina mq. 14,30

ripostiglio mq. 2,00

ripostiglio mq. 4,20

soggiorno mq. 60,30

bagno mq. 5,70

bagno mq. 6,70

camera mq. 11,50

camera mq. 12,00

camera mq. 25,80

corridoio mq. 23,80

– sommano mq. 166,30

balconi/terrazzi mq. 29,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La superficie lorda commerciale raggugliata dell'unità al piano primo risulta:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

mq. 206,86 x 1,00 = mq. 206,86

balconi/terrazzi mq. 29,50 x 0,25 = mq. 7,37

totale superficie lorda commerciale ragguagliata dell'unità immobiliare mq. 214,23 arrotondata a mq. 214,00

- 3) Unità identificabile al mappale 173 sub. 8 del fg. 4 – (scheda catastale del 18.03.1986)

Unità immobiliare autonomamente utilizzabile composta da ingresso / corridoio, cinque vani, servizio igienico e balconi al piano secondo (mansarda) oltre ad una cantina, locale caldaia comune, disimpegno e vano scala comune al piano interrato ed area scoperta pertinenziale sempre comune.

Dallo stato di fatto, rispetto alla scheda planimetrica catastale, si rileva una sostanziale conformità della distribuzione degli spazi interni; le altezze medie utili risultano diverse rispetto a quelle indicate nella scheda planimetrica catastale come sopra indicato al capitolo “Descrizione degli Immobili”; la conformità catastale non risulta quindi verificata.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, materiale lapideo e parquet di legno, i rivestimenti del bagno sono in ceramica, il servizio igienico è dotato dei quattro apparecchi sanitari, i serramenti interni ed esterni sono in legno, gli infissi esterni sono avvolgibili in pvc.

La dotazione degli impianti è completa, quello di riscaldamento è autonomo; non è stato possibile reperire alcuna certificazione e/o dichiarazione di conformità dei medesimi.

La consistenza calcolata con dati metrici rilevati dal sottoscritto e con l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio per la determinazione della

superficie utile e commerciale lorda ragguagliata risulta:

piano interrato

n. 1 cantina mq. $56,28 \times 0,25 =$ mq. 14,07

n. 1 locale caldaia comune (computato in ragione di 1/3)

mq. $(16,80 : 3) \times 0,25 =$ mq. 1,40

superficie lorda ragguagliata mq. 15,47

piano secondo (per la destinazione d'uso dei locali si fa riferimento alla scheda planimetrica catastale)

superfici utili:

ingresso mq. 6,00

corridoio mq. 8,00

cucina mq. 11,50

soggiorno mq. 23,00

bagno mq. 5,00

camera mq. 11,70

camera mq. 16,00

camera mq. 15,00

sommano mq. 124,20

balconi mq. 28,00

La superficie lorda commerciale ragguagliata dell'unità al piano secondo (mansarda) risulta :

mq. $122,00 \times 1,00 =$ mq. 122,00

balconi/terrazzi mq. $28,00 \times 0,25 =$ mq. 7,00

cantina – locale caldaia mq. 15,47

totale superficie lorda commerciale ragguagliata dell'unità

immobiliare mq. 144,47 arrotondata a mq. 144,50

OSSERVAZIONI IN MERITO ALLE RISULTANZE CATASTALI DEL

PIANO INTERRATO

Nelle schede catastali relative alle tre unità di cui ai sub. 7 – 8 – 10 del mappale 173 non risultano rappresentate le due cantine evidenziate con tinteggiatura verde nell'allegata planimetria; la superficie complessiva di tali cantine è di circa mq. 37,00 -

Superficie commerciale lorda ragguagliata

mq. 37,00 x 0,25 = mq. 9,25

- AUTORIMESSE -

Porzione di fabbricato ad un piano fuori terra composta da tre autorimesse in muratura intonacate esternamente ed internamente al rustico, pavimento in battuto di cemento, copertura con orizzontamento inclinato e manto in tegole nere, porte basculanti metalliche.

L'autorimessa di cui al sub. 13 è dotata di doppia apertura; le altre due unità di fatto sono unite in un'unica autorimessa ma con due accessi.

Le altezze utili interne sono rispettivamente di mt. 2,45 e di mt. 2,10

CONSISTENZA

- unità identificabile al mappale 173 sub. 11 (di fatto unita al sub. 12)

superficie utile mq. 12,33

superficie lorda commerciale mq. 14,00

- unità identificabile al mappale 173 sub. 12 (di fatto unita al sub.11)

superficie utile mq. 12,33

superficie lorda commerciale mq. 14,00

- unità identificabile al mappale 173 sub. 13

superficie utile mq. 13,00

superficie lorda commerciale mq. 16,00

LOCAZIONI-SERVITU'-USI CIVICI-USUFRUTTO -

Le unità immobiliari sono allo stato attuale libere da locazioni e non risultano gravate da servitù o dagli usi civici.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione del fabbricato in generale è mediocre; quello delle unità oggetto della presente è normale, mediocre quello delle autorimesse

GIUDIZIO SINTETICO SUGLI IMMOBILI - GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati in Comune di Pieve Vergonte in zona limitrofa al centro abitato distanti circa 3 km dall'uscita della tratta Ornavasso – Domodossola della SS 33 del Sempione. L'Osservatorio del mercato immobiliare classifica l'ubicazione tra il centro abitato zona B1 e la fascia periferica zona D1.

La zona con adeguato indice demografico è urbanizzata, sufficienti le attrezzature, scarse le infrastrutture e i collegamenti con i mezzi pubblici.

Il segmento di mercato a cui appartiene l'immobile risulta avere un mediocre andamento e quindi un mediocre grado di commerciabilità.

La segmentazione del mercato è stata definita sulla base dei seguenti parametri:

localizzazione – destinazione – tipologia immobiliare ed edilizia – dimensione – principali caratteri della domanda e dell'offerta – forma di mercato – livello dei prezzi e numero degli scambi.

VALUTAZIONE

La valutazione è stata espressa sulla base delle considerazioni di carattere generale adottando il metodo di stima sintetico. L'immobile da stimare è stato comparato ad altri ad esso analoghi di cui sono noti i prezzi di mercato. L'analogia è stata determinata mediante esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche; i prezzi di mercato, tenuto conto del tipo di edilizia, sono stati accertati mediante indagine statistica recente e riferita allo stesso mercato, vale a dire ad una zona analoga ed omogenea per condizioni tecniche ed economiche. Il parametro assunto è quello a cui generalmente fa riferimento il mercato e cioè il metro quadrato con determinazione della relativa superficie commerciale. Ho quindi stimato il valore di mercato unitario come segue :

- unità a destinazione direzionale €/mq. 1.000,00
- unità ad uso autorimessa €/mq. 500,00

Nella determinazione dei valori unitari è stata considerata anche l'incidenza dell'area scoperta comune e delle parti comuni del fabbricato

- 1) unità identificabile al mappale 173 sub. 10
mq. 126,50 x €/mq. 1.000,00 = €. 126.500,00
- 2) unità identificabile al mappale 173 sub. 7
mq. 214,00 x €/mq. 1.000,00 = €. 214.000,00
- 3) unità identificabile al mappale 173 sub.8
mq. 144,50 x €/mq. 1.000,00 = €. 144.500,00
- 4) autorimessa di cui al sub. 11
mq. 14,00 x €/mq. 500,00 = €. 7.000,00

– 5) autorimessa di cui al sub. 12
mq. 14,00 x €/mq. 500,00 = €. 7.000,00

– 6) autorimessa di cui al sub. 13
mq. 16,00 x €/mq. 500,00 = €. 8.000,00

due locali ad uso cantina al piano interrato non rappresentati nelle

schede catastali
mq. 37,00 x 0,25 = mq. 9,25

mq. 9,25 x €/mq. 1.000,00 = €. 9.250,00

ELENCO FORMALITA'

– Iscrizione contro del 09/10/2006 – Registro Particolare 2983 –
Registro Generale 14858 – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a
Garanzia di Mutuo Fondiario –

– a favore di [REDACTED]

– Contro [REDACTED]

– Iscrizione contro del 17/02/2011 – Registro Particolare 243 –
Registro Generale 1715 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto
Ingiuntivo – Tribunale di Sondrio -

– a favore [REDACTED]

– contro [REDACTED]

– Trascrizione contro del 28/03/2014 Registro Particolare 2849 –
Registro Generale 3465 Tribunale di Verbania – Sentenza Dichiarativa di
Fallimento

– a favore Massa dei Creditori del [REDACTED]
liquidazione

- contro [REDACTED]

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto risulta quindi che il valore complessivo stimato degli immobili oggetto della presente, con la piena commerciabilità delle unità ad uso direzionale (uffici) quindi previa richiesta di provvedimento abilitativo in sanatoria, liberi da locazioni e formalità pregiudizievoli al lordo degli oneri e spese tecniche è di **€. 516.250,00 (cinquecentosedicimiladuecentocinquanta).**

Nel caso di trasferimento della proprietà degli immobili oggetto della presente, disgiuntamente dalla restante porzione del fabbricato costituita da capannone industriale, sarebbe opportuno individuare e stralciare dal mappale 173 sub. 20 del fg. 4 una parte dell'area scoperta pertinenziale e quindi assegnarla esclusivamente ai subalterni 7 – 8 – 10 – 11 – 12 – 13. Ritenendo di aver compiutamente espletato il mandato ricevuto rassegno la presente relazione di consulenza tecnica restando a completa disposizione per ogni e qualsiasi ulteriore chiarimento.

Verbania 08 settembre 2017

Allegati: visure catastali
schede catastali
visure ipotecarie
Stralcio fg. 10 Catasto Terreni
planimetria piano terra (unità sub.10)
planimetria piano interrato
copia raccomandata Comune di Pieve Vergonte
Documentazione fotografica
Nota competenze e spese



(geom. Roberto BRIGATTI)