



TRIBUNALE DI VERBANIA



RG n°12/2022

Fallimento



Curatore: dott.sa Mariangela Veniani

Giudice: dott.sa Caterina Sinico



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA IMMOBILIARE



1. 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, ha redatto la presente perizia inerente la stima e la consistenza dei beni immobili di proprietà di _____, nell'ambito della procedura in _____ epigrafe, su incarico del Curatore dott.sa Mariangela Veniani, autorizzata dal Giudice in data 19/02/2024 (allegato 1).



2. Accesso agli immobili

Il sopralluogo presso l'immobile si è svolto il giorno 07 marzo 2024 alla presenza del proprietario e del Curatore.

3. Elenco degli immobili.

Gli immobili oggetto della presente stima, in piena proprietà di
sono censiti presso l'Agenzia del Territorio nel **Comune di Arona**
(allegato 4) come di seguito elencato.

- Quota intera della piena proprietà:

CATASTO FABBRICATI - Foglio 18, particella 248, sub 66, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 5, sup. cat. mq 220, Rendita €.636,28, Corso della Liberazione 81, Piano S1-S2.

4. Criteri di stima

Il giudizio di stima del valore commerciale è stato condotto con attribuzione di prezzi unitari alle superfici lorde, in relazione alla specifiche caratteristiche dell'immobile esaminato: ubicazione, estensione, accessibilità, le eventuali servitù attive e passive, quota di proprietà, età dei fabbricati e loro stato di conservazione e di ultimazione delle sue parti, prestazioni energetiche, destinazione d'uso, e richiesta nel mercato immobiliare attuale locale .

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), versione più recente disponibile - 1° semestre dell'anno 2023, 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

Provincia: NOVARA

Comune: ARONA

a) Fascia/zona: Centrale/C.SO REPUBBLICA, V. CAVOUR, V. POLI, V. BERRINI, C. LIBERAZIONE, V. MONTEGRAPPA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



_Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Negozi	NORMALE	1450	2900	7,3	14,6

Nell'ambito delle destinazioni commerciali la categoria censita non corrisponde a quella del bene in perizia, non essendo presente, per la tipologia "Laboratorio" alcun valore di riferimento nella zona ove esso sorge. Si riporta pertanto di seguito a titolo indicativo il valore unitario OMI per laboratori nelle zone adiacenti :

b) Fascia/zona: Semicentrale/V. XX SETTEMBRE, S.S. 33 (PARTE), V. BARACCA, V. LAGO DI COMO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Laboratori	NORMALE	265	475	1,7	3,0



5. LOTTO UNICO - immobile in Arona, Corso Liberazione 81

5.1. Identificazione catastale (allegato 4)

Immobili siti in Comune di ARONA

- Quota intera della piena proprietà:

CATASTO FABBRICATI - Foglio 18, particella 248, sub 66, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 5, sup. cat. mq 220, Rendita €.636,28, Corso della Liberazione 81, Piano S1-S2.

Corrispondenza a Catasto Terreni: Foglio 18, particella 152.

Confini: da nord-est in senso orario

- del locale a piano interrato: cantine di terzi, locale seminterrato del medesimo subalterno e terrapieno sottostante, terrapieno sottostante il cortile carraio comune su due lati;

- del locale a piano seminterrato: area di manovra comune delle autorimesse sotterranee, rampe e cortile carraio comune su due lati, autorimessa di terzi e corridoio cantine e locale interrato del medesimo subalterno.

5.2. Descrizione

Piena proprietà di immobile adibito a laboratorio per produzione generi alimentari (panificio e pasticceria) situato a piano seminterrato e interrato di edificio condominiale denominato "Condominio Corso".

l'immobile è costituito da:

- **Porzione seminterrata** di altezza interna m 3,50, composta da due locali di rispettivi mq 113 e mq 26 di superficie netta, a cui si accede dal cortile condominiale a mezzo di scala interna, con piano di calpestio inferiore di 1 m alla quota del cortile sul lato di ingresso; i locali sono dotati aerazione diretta dall'esterno a mezzo di infissi in acciaio e vetro semplice, e porta con maniglione di sicurezza in alluminio e vetro; pavimenti e muratura fino a 2 m di altezza sono rivestiti in piastrelle ceramiche, il soffitto è piano ed intonacato. La superficie netta complessiva è di mq 142,80; la superficie commerciale lorda è di mq 153,90.

- **Porzione interrata** di altezza interna m 2,20, sottostante le autorimesse private condominiali, accessibile dai locali sopra descritti a mezzo di scala interna, con un dislivello di m 1,50 circa, composto dal locale deposito di circa 57 mq di superficie netta, ed altri vani di superficie varia, adibiti a celle frigorifere, spogliatoio e servizi igienici. Il locale è dotato di aerazione attraverso infissi in acciaio e vetro su bocche di lupo. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche; i muri del locale sono finiti a intonaco civile; i muri dei bagni sono rivestiti in piastrelle ceramiche fino a m 1,50 di altezza il soffitto è piano e intonacato. La superficie netta complessiva è di mq 85,10; la superficie commerciale lorda è di mq 105,30.



La rappresentazione planimetrica è riportata in allegato 3.

L'immobile è in stato di conservazione mediocre, fatta eccezione per gli spogliatoi e servizi situati al piano interrato, in pessimo stato, con esiti di infiltrazioni di acqua attraverso gli infissi esterni.

E' presente un vetusto impianto elettrico a vista, per illuminazione e forza motrice, attualmente non allacciato alla rete elettrica. I locali sono attualmente non serviti da alcun impianto di riscaldamento, che in origine era costituito da alcuni radiatori alimentati dall'impianto termico centralizzato condominiale, ora sostituito da nuovo impianto geotermico a pompa di calore posto ad esclusivo servizio delle abitazioni.

I locali hanno allaccio di acqua potabile, ma attualmente privi di allaccio a rete gas metano. Gli scarichi al piano seminterrato sono collegati alla rete fognaria condominiale; gli scarichi dei servizi igienici, posti nei locali interrati sono invece attualmente privi del suddetto collegamento e necessitano di impianto di pompaggio alle quote superiori.

L'accesso all'immobile avviene dall'ingresso di Corso della Liberazione, attraverso cancello pedonale e carraio e relativi spazi comuni condominiali.

Calcolo superficie commerciale:

Superficie interna lorda piano seminterrato	=	mq 153,90
Superficie interna lorda piano interrato	=	mq 105,30

superficie commerciale totale		mq 259,20

5.3. Accertamento regolarità edilizia e catastale - conformità impianti

L'immobile in oggetto è stato realizzato all'origine in forza di Licenza Edilizia n°225 del 12/08/1967, e certificato di abitabilità con Nulla Osta n°825 del 24/08/1970, afferenti il complesso condominiale che li comprende, come richiamato nel rogito di trasferimento diritti redatto in data 18/12/1898 (allegato 7).

Nel sopralluogo si è evidenziata la difformità fra lo stato attuale dell'immobile e le rispettive planimetrie catastali, che non tengono conto delle modifiche interne riportate successivamente alla edificazione originale, e devono essere aggiornate alla situazione attuale, unitamente alla intestazione catastale, che risulta ancora in capo alla defunta precedente proprietaria.

Per quanto attiene la regolarità edilizia, in esito all'accesso atti eseguito presso lo Sportello Edilizia comunale in data 20/03/2024 sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi (allegato 5) :

- Comunicazione di opere interne prot. 554 del 10/01/1995, pratica 3091/1195, avente per oggetto la demolizione di un montacarichi interno ed annesse opere murarie;
- Concessione Edilizia n°320 del 01/06/1995 - pratica 3108/1995, che riguarda all'immobile oggetto di stima, comprendeva esclusivamente la variazione di destinazione d'uso del locale a piano seminterrato.

Il raffronto fra lo stato dei luoghi ed i titoli edilizi depositati ha evidenziato difformità consistenti nella presenza di opere interne realizzate senza alcun titolo, come si evince dal confronto con la planimetria catastale e la planimetria di allegato 3, aderente alla rappresentazione attuale. Si rende pertanto procedere alla redazione di pratica edilizia in sanatoria, con spese tecniche e sanzioni approssimativamente pari a €3.000,00 oltre IVA, il cui onere è già tenuto in conto nella stima finale dell'immobile, evidenziando, con riferimento alla porzione totalmente interrata, che gli usi di alcuni locali (spogliatoio e servizi igienici) non potrebbero essere mantenuti tali a causa della altezza inferiore ai minimi richiesti per legge.

Per quanto attiene il Condominio Corso, di cui l'immobile è parte, sono in fase di esecuzione lavori di riqualificazione energetica, che non interessano l'immobile in perizia, in base a CILA 110% prot. 29601 del 16/07/2021 e successiva variante CILAS prot. n°6124 del 10/02/2022.

Per quanto attiene la regolarità degli impianti, in esito al sopralluogo eseguito presso l'immobile ed all'accesso atti presso gli uffici comunali non sono state reperite le dichiarazioni di conformità obbligatorie ai sensi di legge.

5.4. Stato di possesso e occupazione - contesto condominiale

Immobile inserito in contesto condominiale denominato "Condominio Corso" sito in Arona, Corso della Liberazione 81, con assegnazione di una quota condominiale sulle parti comuni di 25,86 su 999,80 millesimi. Amministratore: geom. Roberto Alfieri - Studio Mones, via 2 Giugno 43, Arona..

Gli immobili risultano occupati da attrezzature ed arredi della cessata attività.

Come comunicato dall'amministratore condominiale in data 12 marzo u.s., è stata accertata la regolarità del pagamento delle spese ed oneri condominiali riferiti agli immobili oggetto di perizia, l'assenza di eventuale pendenza di cause di cui il condominio sia parte, e l'assenza di vincoli (di uso ecc.) di natura condominiale. L'assemblea condominiale del 21/09/2023 ha approvato l'esecuzione di lavori straordinari come da seguente prospetto, per un importo complessivo di €120.000,00, afferenti sostituzione impianti ascensori, sistemazione quadri elettrici e sistemazione area cortilizia e giardino.



Condominio CORSO
Arona - Corso Liberazione, 81

RIEPILOGO COSTI LAVORI STRAORDINARI DI COMPLETAMENTO

ASCENSORI n. 2 impianti per € 29.204,43 ciascuno = € 58.408,86

SISTEMAZIONE QUADRI CONTATORI ELETTRICI

unificazione quadri scale A e B	€.	1.448,00	
sistemazione armadio scala B	€.	3.045,00	
installazione differenziali puri	€.	2.453,00	
	€.	6.946,00	
iva 10%	€.	694,60	
	€.	7.640,60	€ 7.640,60

COMPLETAMENTO SISTEMAZIONE AREA CORTILIZIA

soluzione 1	€.	30.500,00	
	€.	6.475,00	
	€.	36.975,00	
iva 10%	€.	3.697,50	
	€.	40.672,50	
di cui: €.	6.453,70	a carico Impresa E.GEO	
€.	34.218,80	a carico Condomini	€ 34.218,80

SISTEMAZIONE GIARDINO E AREA CORTILIZIA

€ 19.731,74

IMPORTO COMPLESSIVO € 120.000,00

luglio 2023



5.5. Attestato di prestazione energetica

Attestato relativo all'immobile per cui ne è prevista la redazione (allegato 6): APE
n°2024 101646 0003 - classe energetica "G".





5.6. Cronistoria catastale

L'immobile è attualmente classificato come da costituzione. L'intestazione risulta ancora in capo a _____ (allegato 4).

Come evidenziato al p.to 5.3 precedente, risulta necessario provvedere alla redazione di denuncia di variazione per esatta rappresentazione della consistenza attuale, afferente nuove e diverse partizioni interne non rappresentate nella planimetria attualmente depositata, ancorché non riconducibili a nessun titolo edilizio depositato o rilasciato.

5.7. Provenienze

L'immobile oggetto di stima era pervenuto a _____, in forza di atto di trasferimento di diritti su immobili strumentali, redatto in data 18/12/1989 - Notaio Antonio Viglino di Arona, Rep. n°60223, Racc. n°10430, Registrato ad Arona il 02/01/1990, n°12 Serie 1/V, trascritto a Verbania il 11/01/1990 n. 405/286 (allegato 7), in cui il marito _____ trasferiva la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto generale vitalizio.

In data 25 febbraio 2002 era deceduto il sig. _____ determinando la riunione di usufrutto alla nuda proprietà.

L'immobile è successivamente pervenuto all'attuale proprietario _____ in forza di "Verbale di pubblicazione e deposito di testamento olografo e identificazione beni oggetto di legato", redatto in data 07/11/2023 - Notaio Enrico Majoni di Arona, Rep. n°27116 - Racc. n°17172, registrato a Novara il 08/11/2023 n°13379 Serie 1T, trascritto a Verbania il 09/11/2023 Reg. Part. n°11006, Reg. Gen. n° 13449 (allegato 7), in cui _____, deceduta in data _____, devolveva la piena ed intera proprietà al figlio _____.

5.8. Accertamento ed identificazione di vincoli ed oneri giuridici – servitù attive e passive trascritte.

In esito alla ispezione ipotecaria eseguita in data 22/03/2024, non risultano ancora iscritte formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile in perizia.

5.9. Stima LOTTO UNICO

La stima viene eseguita attribuendo valori unitari per ciascuna delle due differenti parti che compongono il lotto, molto diverse per tipologia, localizzazione, altezze interne, che comportano limitazioni di utilizzo per la parte totalmente interrata, principalmente a causa della sua altezza ridotta. Oltre a tutte le caratteristiche intrinseche dell'immobile descritte, il valore di stima tiene in considerazione il costo sopra elencato per la regolarizzazione con sanatoria edilizia, sanzioni incluse.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- | | | |
|--|------|------------|
| - Porzione a piano seminterrato: mq lordi 153,90 x €/mq 850,00 | = €. | 138.510,00 |
| - Porzione a piano interrato: mq lordi 105,30 x €/mq 400,00 | = € | 42.120,00 |

Valore finale Lotto unico: €. 172.935,00

A giudizio dello scrivente, ipotesi di stima in base ad utilizzi differenti da quello attuale, sempre nell'ambito delle destinazioni a laboratorio, che prevedano la rimozione delle celle frigorifere poste a piano interrato, non risultano più penalizzanti, dal momento che, viceversa, un uso conforme alla attività dismessa (produzione pasticceria e generi alimentari) presupporrebbe comunque lavori di adeguamento a norme igienico-sanitarie di settore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. Regime IVA - Accertamento divisibilità dei beni.

La vendita non è soggetta ad IVA, essendo l'immobile in capo a soggetto privato.

L'estensione, la tipologia e la disposizione planimetrica dei beni non suggeriscono allo stato attuale l'ipotesi di valorizzazione più vantaggiosa con la creazione di ulteriori lotti.

In evasione al mandato ricevuto

Omegna, 26 marzo 2024

Il Consulente tecnico incaricato

dott. ing. Davide Berrone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®