

Tribunale di Verbania

Fallimento n.20/2017 R.G.F.

Curatore Fallimentare dott. Francesco Roman

Giudice del Fallimento dott. Claudio Michelucci



Relazione di descrizione e stima - 26

### **LOTTO 4.7**

Locali adibiti ad attività di ristorazione ed uffici

Comune di Verbania (VB)

Viale Azari n.94

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ARCHITETTO MASSIMILIANO BOLAMPERTI

ALBO DEGLI ARCHITETTI DELLE PROVINCE DI NOVARA E DEL VCO - N° 856

STUDIO: VIA SAN VITTORE 82 - 28921 VERBANIA

TEL/FAX 0323 404579 - TEL. CELL. 347 4509898 - E-mail: mabolamp@tin.it

PARTE PRIMA

- Introduzione -

- I.1 – Premessa
- I.2 – Oggetto della relazione
- I.3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza



PARTE SECONDA

- Descrizione proprietà immobiliare -

- II.1 – Estremi e regolarità catastali dei beni
- II.2 – Descrizione dei beni
- II.3 – Intestazione e titolo di provenienza
- II.4 – Attestato di Prestazione Energetica
- II.5 – Stato di possesso e locazioni
- II.6 – Usufrutto e diritti reali di godimento
- II.7 – Usi civici
- II.8 – Vincolo culturale D.Lgs. 42/2004
- II.9 – Servitù
- II.10 – Sostanze tossiche o nocive
- II.11 – P.R.G. e regolarità edilizia



PARTE TERZA

- Stima proprietà immobiliare -

- III.1 – Stima dei beni

PARTE QUARTA

- Conclusioni -

- IV.1 – Conclusioni



ELENCO ALLEGATI



PARTE PRIMA

Introduzione



**I.1 – Premessa**

Il sottoscritto dott. arch. Massimiliano Bolamperti, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del Verbanio Cusio Ossola sezione A/a n° 856, con studio professionale in Verbania in Via San Vittore al n°82, è stato nominato Consulente Tecnico nel Fallimento n.20/2017 R.G.F. del Tribunale di Verbania (Fallimeon l'incarico di determinare, previ i necessari accertamenti, il valore di parte degli immobili ricaduti nella massa fallimentare, come da indicazioni ricevute dal Curatore Fallimentare dott. Francesco Roman.

**I.2 – Oggetto della relazione**

Richiamato quanto in premessa, oggetto specifico della presente relazione è quanto segue:

- piena proprietà delle unità immobiliari (ristorante e uffici) site in Verbania (VB), Viale Azari n.94, più oltre meglio identificate. **LOTTO 4.7**

Relativamente a tali immobili, in evasione dell'incarico ricevuto, sarà determinato il più probabile valore venale; previe le necessarie indagini ed i necessari accertamenti, relativamente sia agli immobili che al mercato di riferimento.

**I.3 – Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Ricevuto l'incarico, si è proceduto, anche attraverso le necessarie indagini



presso i pubblici uffici, a meglio identificare i beni immobili indicati dalla procedura e oggetto della presente relazione.

Dopo aver acquisito la documentazione disponibile presso l'Agenzia del Territorio, dopo aver acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale i certificati necessari e i documenti disponibili, anche al fine di verificare la conformità edilizia e urbanistica degli immobili, nonché la corrispondenza tra quanto denunciato al N.C.E.U. e quanto poi rilevato, si sono potuti effettuare i sopralluoghi.

Alla luce di tali operazioni, degli approfondimenti eseguiti e delle conseguenti valutazioni, e avendo nel frattempo adeguatamente indagato il mercato immobiliare, è stato possibile procedere alla stima, previa ogni eventuale attività meglio dettagliata nel prosieguo della presente relazione, o comunque propedeutica alla stessa.

**PARTE SECONDA**  
Descrizione proprietà immobiliare

**II.1 – Estremi e regolarità catastale dei beni**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono così identificate catastalmente:

***In Comune di Verbania (VB), in Viale Azari n.94, piena proprietà di due unità immobiliari, una al piano terreno adibita ad attività di bar e ristorazione ed una al piano primo attualmente non in uso; l'unità al***

*piano terreno è composta da due sale (bar e ristorante), cucina, dispensa, servizi igienici e wc con spogliatoio; l'unità al piano primo è composta da quattro locali già ad uso ufficio, servizi igienici e balcone; completa la proprietà l'area scoperta recintata.*

Il tutto è così censito al **NCEU** di Verbania:

**\* foglio 73 mappale 85 sub. 35** (Viale Giuseppe Antonio Azari n. 28, piano T, cat. C/1, classe 6, 124mq, sup. cat. 138mq, rendita 2.484,78€)

**\* foglio 73 mappale 85 sub. 39** (Viale Giuseppe Antonio Azari n. 94, piano 1, cat. A/10, classe 1, 4.5 vani, sup. cat. 143mq, rendita 1.010,96€)

La superiore consistenza è edificata su area così distinta al **NCT** di Verbania:

**\* foglio 73 mappale 85** (ente urbano, are 07.00)

**\* foglio 73 mappale 127** (fu d accert, are 01.10)

Fa parte della consistenza anche il subalterno 40 (corte) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 35 et 39 del mappale 85.

Confini dei mappali 85 e 127 in corpo unico, con riferimento alla mappa terreni: mappali 200, 261, 236 et Viale Azari.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 35) con riferimento all'elaborato planimetrico: mappale 261, subalterni 40, 38 et mappale 200.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 39) con riferimento all'elaborato planimetrico ed alla mappa NCT: affaccio su mappale 261, affaccio su subalterno 40, subalterno 32 et affaccio su mappale 200.

L'unità immobiliare subalterno 35 era già denunciata in modo sostanzialmente corretto; mentre per il subalterno 39 sono state presentate le seguenti variazioni:

- Tipo Mappale protocollo VB0048677 del 18.09.2018;
- Denuncia di Variazione protocollo VB0048825 del 20.09.2018.

Inoltre sono stati presentati dallo scrivente i seguenti fogli di osservazione:

- protocollo 39499 del 16.07.2018 per soppressione identificativo che risultava duplicato a seguito della mancata soppressione della precedente consistenza;
- protocollo VB41675 del 30.07.2018 per l'inserimento corretto del fabbricato in mappa catastale.

Le unità immobiliari sono correttamente intestate.

## **Il.2 – Descrizione dei beni**

***In Comune di Verbania (VB), in Viale Azari n.94, piena proprietà di due unità immobiliari, una al piano terreno adibita ad attività di bar e ristorazione ed una al piano primo attualmente non in uso; l'unità al piano terreno è composta da due sale (bar e ristorante), cucina, dispensa, servizi igienici e wc con spogliatoio; l'unità al piano primo***

**è composta da quattro locali già ad uso ufficio, servizi igienici e balcone; completa la proprietà l'area scoperta recintata.** (NCEU di Verbania foglio 73 mappale 85 sub. 35 et 39).

**Ubicazione** – La proprietà immobiliare è sita in Verbania, in Viale Azari n.94, comodamente accessibile.

**Descrizione** – Piano terra: l'unità immobiliare (subalterno 35) attualmente adibita all'attività di bar e ristorante è posta al piano terra di una superiore consistenza, e si compone di due sale aperte al pubblico per il servizio bar e ristorante, una cucina con dispensa, servizi igienici per i clienti, wc con spogliatoio per il personale, e corte esterna oggi ad uso dell'attività, delimitata con muro perimetrale e barriera in metallo, pavimentata con autobloccanti in cls.

I muri perimetrali sono portanti, ad esclusione della parete verso la corte quasi interamente vetrata con serramento in alluminio e vetrocamera (materiale che ricorre anche per i restanti serramenti esterni).

Le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate, con alcune porzioni rivestite in pietra sintetica.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti delle pareti nei servizi igienici.

L'altezza interna rilevata nei locali è di 2,90 metri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a condensazione e condotto di distribuzione dell'aria calda.

L'impianto elettrico è perlopiù incassato.

Piano primo: L'unità immobiliare (subalterno 39) è sita al soprastante piano primo (ed ultimo del blocco in oggetto) ed è composta da quattro locali ad uso ufficio, servizi igienici, un balcone con affaccio sull'area scoperta antistante ed un tunnel realizzato in acciaio e vetro che conduceva all'altra ala della superiore consistenza (passaggio ora chiuso con parete in blocchi di cls).

L'unità immobiliare è accessibile dalla corte antistante mediante scala esterna in calcestruzzo a vista.

I muri perimetrali sono portanti, ad esclusione della parete verso la corte quasi interamente vetrata con serramento in alluminio e vetrocamera (materiale che ricorre anche per i restanti serramenti esterni).

Le partizioni interne sono parte in pannelli modulari, e parte sono in laterizio intonacate e tinteggiate (blocco servizi igienici).

I pavimenti sono del tipo "galleggiante" in materiale sintetico.

I rivestimenti delle pareti interne dei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

Nei locali è presente un controsoffitto modulare con elementi quadrati posati su struttura metallica.

L'altezza interna rilevata nei locali ufficio e servizi igienici è di 2,70 metri, mentre nel "tunnel" vetrato è di 2,43 metri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas; sono presenti ventilconvettori negli uffici e un termosifone in alluminio nel blocco servizi igienici.

L'impianto elettrico è incassato.

Per tutto quanto non dettagliato nella descrizione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.



### **II.3 – Intestazione e titolo di provenienza**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta oggi in capo all titolo:



- atto Notaio Raffaele Lanteri del 26.06.1986 repertorio 173263 raccolta 27119, trascritto a Verbania il 01.07.1986 ai numeri 4210/3347.

### **II.4 – Attestato di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare (subalterno 35) risulta in classe Energetica D, mentre l'unità immobiliare (subalterno 39) risulta in classe Energetica F, gli Attestati di Prestazione Energetica sono prodotti in allegato alla presente.

### **II.5 – Stato di possesso e locazioni**

L'unità immobiliare subalterno 39 alla data del sopralluogo risultava libera, e non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione opponibili.



L'unità immobiliare subalterno 35 alla data del sopralluogo risultava occupata con contratto di locazione registrato a Verbania il 17.10.2006 al n. 003193 con validità di anni 6+6 a partire dal 01.10.2006 e quindi valido fino al 30.09.2012, da intendersi tacitamente prorogato fino al 30.09.2018, ed in assenza di esplicita disdetta scritta ulteriormente prorogato fino al 30.09.2024 (salvo diverse determinazioni in merito).

Il canone stabilito nel contratto originario era pari a 20.000,00 euro/annui; con scrittura registrata all'Agenzia delle Entrate n. 1883 serie 3 del



21.12.2017 il canone annuo veniva portato a 17.640,00 euro/annui oltre iva di legge.

### **II.6 – Usufrutto e diritti reali di godimento**

Dal titolo di provenienza non risultano diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

### **II.7 – Usi civici**

Interpellato in merito, il Comune di Verbania ha dichiarato “non è attualmente disponibile la cartografia che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo”.

### **II.8 – Vincolo culturale D.Lgs. 42/2004**

Non sembrano sussistere requisiti tali da comportare la possibile esistenza del vincolo in parola.

### **II.9 – Servitù**

Dal titolo di provenienza Notaio Raffaele Lanteri del 26.06.1986 repertorio 173263 raccolta 27119, risulta una “servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per l'accesso dal Viale Azari” a favore della superiore consistenza in cui è inserita l'unità oggetto di relazione (si allega il citato atto completo della planimetria).

### **II.10 – Sostanze tossiche o nocive**

All'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'evidenza di sostanze tossiche o nocive.

**Il.11 – P.R.G. e regolarità edilizia**

Per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dei beni sono state condotte indagini presso il Comune di Verbania.

Le pratiche e autorizzazioni edilizie, di vario tipo, fornite in visione allo scrivente a seguito di apposita richiesta sono quelle di seguito elencate.

L'originaria superiore consistenza è per lo più di antica realizzazione, databile alla prima parte del '900 ed è poi giunta da ultimo all'attuale conformazione a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 231/87 del 12.06.1987;
- Concessione Edilizia n. 231/87 del 27.10.1987 in variante;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 09.01.1989;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 17.08.1990 in variante alla 48/89;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 17.01.1991 seconda variante alla 48/89;
- Concessione Edilizia n. 48/89 del 28.09.1991 terza variante alla 48/89;
- Concessione Edilizia n. 431/93 del 12.11.1993;
- Autorizzazione n. 136/94 del 16.08.1994;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 26864 del 13.09.1996;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 32142 del 19.11.1998;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 27848 del 17.09.1999 in variante alla D.I.A 32142/98;
- Concessione Edilizia n. 368/99 del 06.10.1999;
- Denuncia di Inizio Attività protocollo 33462 del 24.09.2002 in variante

alla C.E. 368/99;

- Autorizzazione n.24/2006 del 04.04.2006;

- Denuncia di Inizio Attività protocollo 18735 del 18.05.2006;

- Denuncia di Inizio Attività protocollo 26377 del 07.07.2006 in variante

all'Autorizzazione 24/2006;

- Certificato di Collaudo statico del 22.11.1993.

Sono state rinvenute le conformità degli impianti.

Alla presente si allega la documentazione relativa all'ultima autorizzazione conseguita per le unità in oggetto.

In sede di sopralluogo non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto all'autorizzato ad esclusione di lievi modifiche delle partizioni interne relative al blocco servizi igienici dell'unità immobiliare al piano primo (subalterno 39).

Alla data della presente non risultano attivati provvedimenti sanzionatori.

Per la classificazione urbanistica e le disposizioni di P.R.G.C. relativamente all'area su cui insiste il fabbricato, si rimanda inoltre all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verbania.

## PARTE TERZA

### Stima proprietà immobiliare

#### II.4 – Stima dei beni

Dopo aver svolto opportune indagini ed aver consultato i più aggiornati

prezziari, banche dati, mercuriali e pubblicazioni, è stato possibile determinare il valore unitario per metro quadrato degli immobili in oggetto, anche eventualmente per comparazione con quello di immobili simili posti in situazioni e contesti comparabili -oggi sul mercato o già compravenduti-, per il periodo corrente, considerata la posizione e le caratteristiche delle zone limitrofe; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, vista la vetustà, il livello delle finiture, lo stato di manutenzione e le caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente conteggiato. Le superfici sono di norma da intendersi al lordo dei muri perimetrali (per la quota di competenza) e delle partizioni verticali interne; anche gli eventuali volumi sono da intendersi lordi. Talvolta può essere ritenuto più opportuno e corretto eseguire alcune valutazioni a corpo, adeguatamente considerate tutte le peculiarità di ogni singola porzione immobiliare. I coefficienti di ragguglio eventualmente applicati alle superfici sono da considerarsi come coefficienti globali che considerano, oltre che la destinazione d'uso, anche la regolarità edilizia e la reale conformazione dei locali; nonché lo stato delle finiture, nel caso più locali con la stessa destinazione presentino caratteristiche differenti. Quando non diversamente specificato il valore attribuito è da intendersi come il valore del cespite nello stato di fatto e di diritto odierno. Anche circa la qualità costruttiva e lo stato di manutenzione e conservazione il valore stimato si riferisce allo stato attuale.

La stima viene condotta sulla base delle superfici commerciabili, desunte dagli elaborati grafici reperiti, e verificate durante i sopralluoghi con l'effettuazione delle misurazioni più significative ai fini del controllo.

Al fine di giungere alla determinazione del valore unitario sono stati consultati e verificati; quando disponibili:

- i valori OMI;
- le banche dati disponibili per i valori immobiliari ed i volumi degli scambi;
- le transazioni reali e i relativi valori reali di compravendita;
- i prezzi degli immobili presenti nelle aste immobiliari;
- i prezzi degli immobili effettivamente sul mercato.

Sono state inoltre condotte indagini circa il mercato immobiliare di riferimento.

Per determinare i più appropriati valori unitari della proprietà oggetto di valutazione tutte le informazioni raccolte sono state infine elaborate, confrontate e adeguate alla reale consistenza, posizione, stato d'uso e manutenzione, appetibilità nonché potenzialità del cespite.

Le superfici sono state elaborate sulla scorta degli elaborati acquisiti, previa verifica in loco delle misurazioni necessarie e significative e della sostanziale corrispondenza.

Visto tutto quanto esposto, richiamato il mercato immobiliare e il valore di beni comparabili, e viste le caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di relazione, è stato così possibile determinare il valore venale della proprietà immobiliare.

I valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo.

Quando non diversamente specificato il valore attribuito è comprensivo di ogni onere per la rimessa in pristino o la regolarizzazione delle eventuali opere realizzate in assenza o difformità dalle autorizzazioni, di eventuali arretrati nel pagamento delle spese condominiali, dell'eventuale non fruibilità immediata da parte dell'acquirente in caso l'unità fosse locata.

La valutazione espressa cerca di ponderare adeguatamente il momento congiunturale, le oggettive difficoltà del mercato immobiliare, e le condizioni dell'immobile.

Il valore unitario dell'eventuale area scoperta, quando non diversamente specificato, è da intendersi ricompreso nel valore unitario attribuito al fabbricato.

- Determinazione delle superfici di calcolo -

Piano terra:

- Ristorante = 133,00 mq ca

Piano primo:

- Uffici e servizi igienici = 129,00 mq ca

- Scala e corridoio vetrato = 14,00 mq ca

- Balcone = 4,00 mq ca

Area scoperta = 166,00 mq ca (dedotta sulla base della documentazione catastale).

## LOTTO 4.7

### - Valore unitario base -

Ristorante piano terra = 2.000,00 €/mq

Uffici piano primo = 1.600,00 €/mq

Area scoperta = 400,00 €/mq



### - Determinazione del più probabile valore venale -

Visto e richiamato tutto quanto sopra esposto è possibile determinare il valore venale del compendio immobiliare, nello stato odierno come descritto.



DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Ristorante	T	133,00	1,00	133,00	€ 2.000,00	€ 266.000,00
Uffici	1	129,00	1,00	129,00	€ 1.600,00	€ 206.400,00
Scala e corridoio vetrato	1	14,00	0,60	8,40	€ 1.600,00	€ 13.440,00
Balcone	1	4,00	0,25	1,00	€ 1.600,00	€ 1.600,00
Area scoperta	T	166,00	-	-	€ 400,00	€ 66.400,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 553.840,00</b>

## PARTE QUARTA

### Conclusioni

#### IV.1 - Conclusioni

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, viste le caratteristiche degli immobili e fatte salve tutte le



## LOTTO 4.7

osservazioni esposte, è stato determinato il più probabile valore venale.

Tale valore venale è sempre e comunque da intendersi a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui versa la proprietà; eventuali superfici, volumi, prezzi unitari e calcoli analitici esposti hanno solamente valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo.

### LOTTO 4.7

***In Comune di Verbania (VB), in Viale Azari n.94, piena proprietà di due unità immobiliari, una al piano terreno adibita ad attività di bar e ristorazione ed una al piano primo attualmente non in uso; l'unità al piano terreno è composta da due sale (bar e ristorante), cucina, dispensa, servizi igienici e wc con spogliatoio; l'unità al piano primo è composta da quattro locali già ad uso ufficio, servizi igienici e balcone; completa la proprietà l'area scoperta recintata.*** (NCEU di Verbania foglio 73 mappale 85 sub. 35 et 39).

*Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 550.000,00€ (cinquecentocinquantamila/00Euro).*

Giuste le risultanze dei conteggi, i valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto

**LOTTO 4.7**

riscontrato alla data del sopralluogo.

Ringrazio per la fiducia accordata resto a disposizione per ogni chiarimento in merito.

Verbania, 25 settembre 2018.



dott. arch. Massimiliano Bolamperti



**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato 01 - documentazione fotografica
- Allegato 02 - documentazione catastale
- Allegato 03 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 04 - estratti PRG e NTA
- Allegato 05 - titolo di provenienza
- Allegato 06 - estratti pratiche edilizie
- Allegato 07 - Attestati di Prestazione Energetica n.2
- Allegato 08 - contratto di locazione

