

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 - 27

**LOTTO 5.1**

Negozi

Comune di Verbania (VB)

Via Guglielmazzi n. 51

**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

## LOTTO 5.1

### 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 – Spese condominiali e quota millesimale
- II.11 – Sostanze tossiche o nocive
- II.12 – 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 Verbano 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 (Fallimento con 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 dell'unità immobiliare -negozio- sita in Verbania (VB), Via Guglielmazzi n. 51, più oltre meglio identificato (**LOTTO 5.1**).

Relativamente a tali immobili, in evasione dell'incarico ricevuto, sarà determinato il più probabile valore venale; preve 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 catastali dei beni**

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è così identificata catastalmente:

***In Comune di Verbania (VB), in Via Guglielmazzi n. 51, piena proprietà di unità immobiliare destinata a negozio, posta al piano terra di una superiore consistenza denominata "Condominio***

***Guglielmazzi", composta da un locale ad uso commerciale, servizio igienico e soppalco con affaccio sull'ambiente sottostante.***

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

**\* foglio 47 mappale 107 sub. 18** (Via Pietro Guglielmazzi  
n. 51, piano T, cat. C/1,  
classe 7, 55 mq, sup. cat.  
80 mq, rendita 1.283,91 €)

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

**\* foglio 79 mappale 206** (ente urbano, are 05.46)

Fanno parte della consistenza anche i subalterni 14 (atrio, scala, ballatoi)

Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28 et 29 del mappale 107; subalterno 15 (cortile interno) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28 et 29 del mappale 107 foglio 47.

Confini del mappale 206 con riferimento alla mappa terreni: mappali 199, 201, 200, 208, 209, 210 et strada pubblica su due lati.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 18) con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterni 17, 15, 14, Via Guglielmazzi et Via Santo Stefano.

L'unità immobiliare è correttamente denunciata a seguito della Denuncia di Variazione catastale protocollo VB0042097 del 02.08.2018 presentata dallo scrivente.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.

**Il.2 – Descrizione dei beni**

***In Comune di Verbania (VB), in Via Guglielmazzi n. 51, piena proprietà di unità immobiliare destinata a negozio, posta al piano terra di una superiore consistenza denominata “Condominio Guglielmazzi”, composta da un locale ad uso commerciale, servizio igienico e soppalco con affaccio sull’ambiente sottostante*** (NCEU di Verbania foglio 47 mappale 107 sub. 18).

***Ubicazione*** – L’unità immobiliare è sita in Verbania, in Via Guglielmazzi n. 51, posta in zona a traffico limitato.

***Descrizione*** – L’unità immobiliare in oggetto, attualmente in fase di ristrutturazione, è posta al piano terra di una superiore consistenza denominata “Condominio Guglielmazzi”, posta in zona a traffico limitato, ed è così composta: un ampio locale ad uso commerciale con vetrine poste verso l’androne d’ingresso del palazzo, servizio igienico con doccia (in fase di realizzazione), un soppalco accessibile mediante scala interna in muratura, con soffitto voltato in mattoni a vista; il tutto accessibile da ingresso comune con affaccio sulla via pubblica.

I muri perimetrali hanno spessore di circa 85 cm e sono in materiale misto, intonacati e tinteggiati, con all’interno alcune porzioni appositamente lasciate a vista a fini decorativi; le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in in piastrelle di ceramica così come i rivestimenti delle pareti interne del bagno.

I serramenti sulle aperture esterne sono in legno con vetrocamera.

Il soffitto è volta a padiglione, realizzato principalmente con mattoni pieni a vista.

La zona servizi, in corso di completamento, è suddivisa in un piccolo antibagno, un servizio igienico e una doccia esterna al locale wc.

Le altezze interne rilevate nel locale commerciale variano al piano terra da 2,34 metri a 5,36 metri; mentre al piano soppalco le altezze variano da circa 1,28 metri a 2,68 metri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas, sono presenti termosifoni in alluminio sia nel locale commerciale che nel servizio igienico.

L'impianto elettrico è incassato ed in fase di parziale rifacimento.

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 alla societza del seguente titolo:

- atto Notaio Raffaele Lanteri del 04.08.1986 repertorio 174355 raccolta 27225, trascritto a Verbania il 08.08.1986 ai numeri 5254/4191.

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

L'unità immobiliare in oggetto risulta in classe Energetica E, l'Attestato di Prestazione Energetica è prodotto in allegato alla presente.

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

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risultava libera.

### **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 non risultano servitù a carico o a favore degli immobili oggetto di relazione.

### **II.10 – Spese condominiali e quota millesimale**

La società a edificato prima di conferire a i senza compravendita- non è titolare dell'unità in oggetto a seguito di acquisto tramite atto notarile o titolo equiparabile, avendo invece acquistato l'intera superiore consistenza che ha poi provveduto a ristrutturare, alienando successivamente solo alcune delle unità realizzate.

La quota millesimale di proprietà condominiale spettante all'unità in oggetto, sulla quale vengono calcolate le spese condominiali di competenza, risulta pari -nelle tabelle di riparto di tali spese- a 78,200/000.

Come da documentazione trasmessa dall'amministrazione condominiale (prodotta in allegato) le spese arretrate di competenza dell'unità immobiliare in oggetto sono le seguenti:

- esercizio 1.1.2017-31.12.2017 = 115,66 €

L'amministratore precisa che "non sono deliberate spese straordinarie... ma che è necessario un intervento al manto di copertura".

### **II.11 – Sostanze tossiche o nocive**

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

### **II.12 – 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, e l'attuale consistenza edilizia risulta quindi realizzata, per ristrutturazione di una antica preesistenza, a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 247/87 del 11.06.1987,
- Autorizzazione n. 249 del 24.06.1990;
- Concessione Edilizia n. 501/91 del 17.10.91
- Concessione Edilizia n. 501 del 13.09.1994 in variante alla 501/91;

## LOTTO 5.1

- Autorizzazione n. 315/94 del 16.08.94;
- Domanda per il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità/Usabilità del protocollo 5076 del 16.02.1996.

Sono state inoltre rinvenute le certificazioni degli impianti.

Di tali pratiche si sono acquisiti gli elaborati.

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

Alla data del sopralluogo nell'unità immobiliare in oggetto erano in corso opere di ristrutturazione interna, per le quali non è stata rinvenuta alcuna autorizzazione.

Le difformità rilevate rispetto all'autorizzato sono le seguenti:

- difformità circa la posizione di alcune partizioni interne per il blocco servizio igienico.

Tali difformità risultano sanabili.

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



**III.1 – 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 = 54,00 mq ca

Piano soppalco = 19,00 mq ca

## LOTTO 5.1

### - Determinazione dei valori unitari -

- Negozio = 1.400,00 €/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
Negozio	T	54,00	1,00	54,00	€ 1.400,00	€ 75.600,00
Negozio	Soppalco	19,00	0,50	9,50	€ 1.400,00	€ 13.300,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 88.900,00</b>

## PARTE QUARTA

### Conclusioni

#### **IV.1 - Conclusioni**

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

## LOTTO 5.1

prezzi unitari e calcoli analitici esposti hanno solamente valore di indirizzo nella determinazione del giusto prezzo.

### LOTTO 5.1

***In Comune di Verbania (VB), in Via Guglielmazzi n. 51, piena proprietà di unità immobiliare destinata a negozio, posta al piano terra di una superiore consistenza denominata "Condominio Guglielmazzi", composta da un locale ad uso commerciale, servizio igienico e soppalco con affaccio sull'ambiente sottostante*** (NCEU di Verbania foglio 47 mappale 107 sub. 18).

*Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 90.000,00€ (novantamila/00Euro).*

Giuste le risultanze dei conteggi, i valori peritati prescindono da qualunque peso o servitù non espressamente menzionato, e si riferiscono a quanto riscontrato alla data del sopralluogo.

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

Verbania, 14 agosto 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 - Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 08 - spese condominiali e quota millesimale

