

Tribunale di Verbania

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

Curatore Fallimentare dott. Francesco Roman

Giudice del Fallimento dott. Claudio Michelucci



Relazione di descrizione e stima - 4

LOTTO 1.4
Autorimessa
Comune di Verbania (VB)
Via alle Fabbriche n.10

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 xxxxxx), 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 (autorimessa) sita in Verbania (VB), Via alle Fabbriche n.10, più oltre meglio identificata (**LOTTO 1.4**)

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 catastali dei beni

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

In Comune di Verbania (VB), in Via alle Fabbriche n.10, piena proprietà di autorimessa, sita al piano interrato di una superiore consistenza denominata "Condominio Santa Rita".

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

*** foglio 76 mappale 259 sub. 18** (Via alle Fabbriche
n. 10, piano S1, cat. C/6,
classe 6, 21 mq, sup. cat.
24 mq, rendita 98,69 €)

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

*** foglio 76 mappale 259** (ente urbano, are 14.10)

Fanno parte della consistenza anche i subalterni 1 (area di manovra accesso e rampa) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni 53, 56 e dal 7 al 32 del mappale 259; subalterno 2 (locale pompe) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni dal 7 al 33 e dal 38 al 57 del mappale 259.

Confini del mappale 259 con riferimento alla mappa terreni: mappale 38, Via alle Fabbriche, mappali 40, 39, 225, 255, 256, 196, 194 et 200.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 18) con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterno 19, terrapieno, subalterni 17 et 1 (area comune di manovra).

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata

II.2 – Descrizione dei beni

In Comune di Verbania (VB), in Via alle Fabbriche n.10, piena proprietà di autorimessa, sita al piano interrato di una superiore

consistenza denominata “Condominio Santa Rita”. (NCEU di Verbania foglio 76 mappale 259 sub. 18).

Ubicazione – L’unità immobiliare è sita in Verbania, in Via alle Fabbriche n.10, comodamente accessibile.

Descrizione – Trattasi di una autorimessa posta al piano interrato della superiore consistenza denominata “Condominio Santa Rita”, accessibile tramite rampa carrabile che collega la corsia di manovra delle autorimesse alla viabilità pubblica; il piano è servito anche da vano scala comune e ascensore.

I muri perimetrali sono in cemento armato a vista non intonacati né tinteggiati.

Il pavimento è in battuto di cemento.

La porta carraia basculante di accesso al box è in alluminio.

L’altezza interna netta dell’autorimessa è di 2,40 metri.

L’impianto elettrico è a vista e funzionante.

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

II.3 – Intestazione e titolo di provenienza

L’intera area di sedime -con soprastanti corpi di fabbrica poi oggetto di ristrutturazione e ricostruzione- e su cui insiste oggi la complessiva superiore consistenza in cui è inserita l’unità oggetto della presente relazione è stata acquistata dalla società xxxxxxxx con i seguenti titoli:

- atto di vendita Notaio Raffaele Lanteri del 04.07.1988 repertorio 194271

raccolta 29874, registrato a Verbania il 15.07.1988 al numero 1110 serie 1V;

- atto di compravendita Notaio Raffaele Lanteri del 29.05.1992 repertorio 233278 raccolta 34585, registrato a Verbania il 11.06.1992 al numero 261 serie 2V.

II.4 – Attestato di Prestazione Energetica

Viste le caratteristiche e la classificazione catastale, vista la normativa vigente, l'unità immobiliare non è soggetta all'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

II.5 – Stato di possesso e locazioni

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risultava libera.

Non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione opponibili.

II.6 – Usufrutto e diritti reali di godimento

Vista anche la relazione notarile, 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

Non risultano servitù a favore o a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

L'atto Notaio Raffaele Lanteri del 29.05.1992 repertorio 233278 raccolta 34585, registrato a Verbania il 11.06.1992 al numero 261 serie 2V, riporta che "... in considerazione del fatto che il mappale 30 (trenta) qui compravenduto è gravato da servitù in ordine a passaggi, soste, scarico merci ed altro, non ben precisati, in conseguenza degli atti a rogito del Notaio Quinto da Gravellona Toce in data 19 Novembre 1986 rep.20245/47487; 19 Novembre 1986 rep. 20246/4788 e 26 Febbraio 1986 rep.19168/4516, ...".

Si precisa che ad oggi tale mappale 30 (odierno 291) è destinato effettivamente ad uso pubblico, strada, posteggi pubblici a pagamento.

II.10 – Spese condominiali e quota millesimale

La società xxxxx -o chi ha edificato prima di conferire a xxxxx 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.

In data 12.07.2018 e in data 27.07.2018, sono state inoltrate all'amministrazione condominiale (ai sensi dell'art. 1130 n.9 del CC) le richieste di certificazione circa le spese condominiali e relative quote millesimali a base di calcolo per le unità immobiliari in capo a xxxxxx,

ricevendo una rendicontazione parziale, dalla quale non è stato possibile evincere con certezza dati attribuibili ad ogni singola unità in capo a xxxx stessa, tra cui quella oggetto della presente.

Vista tale rendicontazione, si assumerà prudenzialmente che il saldo consuntivo a carico dell'unità in oggetto relativamente agli anni 2017 e 2018 sia pari a 207,84 euro (ovvero il massimo importo arretrato segnalato per singola unità).

II.11 – Sostanze tossiche o nocive

All'esame visivo eseguito in sede di sopralluogo non si è rilevata l'evidente presenza 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.

L'attuale consistenza edilizia si è formata a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 540/91 del 29.10.1991;
- Autorizzazione n. 181/94 del 27.05.1994;
- Concessione Edilizia n. 273/94 del 20.07.1994;
- Concessione Edilizia n. 360/02 del 07.09.2002;
- Permesso di Costruire n. 360/02 del 27.07.2006 in variante alla C.E.

360/02 e Fine lavori protocollo n. 32205 del 23.08.2006;

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 24/04 del 04.03.2004;
- Permesso di Costruire n. 172/04 del 08.10.2004;
- Permesso di Costruire n. 172/04 del 12.05.2006 in variante alla C.E.
172/04;
- DIA protocollo 32364 del 24.08.2006 variante al P.d.C. 172/04;

- DIA protocollo 10295 del 19.03.2007 variante al P.d.C. 172/04;

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

In sede di sopralluogo non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto all'autorizzato.

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 ragguaglio 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.

Per 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, se del caso anche attraverso una valutazione a corpo che consideri tutto quanto sopra esposto.

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 -

- Autorimessa = 23,00 mq ca

- Determinazione dei valori unitari -

- Autorimessa = 900,00 €/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
Autorimessa	S1	23,00	1,00	23,00	€ 900,00	€ 20.700,00
VALORE TOTALE						€ 20.700,00

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 osservazioni esposte, è stato determinato il più probabile valore venale della consistenza immobiliare oggetto di relazione e stima.

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 1.4

In Comune di Verbania (VB), in Via alle Fabbriche n.10, piena proprietà di autorimessa, sita al piano interrato di una superiore consistenza denominata "Condominio Santa Rita". (NCEU di Verbania foglio 76 mappale 259 sub. 18).

Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un

valore di mercato complessivo di 21.000,00€ (ventunomila/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- spese condominiali

