

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 - 18

LOTTO 2.10

Ufficio

Comune di Verbania (VB)

Via Rigola n. 29

ASTE GIUDIZIARIE 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 – 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 -ufficio- sita in Verbania (VB), Via Rigola n.29, più oltre meglio identificata (**LOTTO 2.10**)

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

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

In Comune di Verbania (VB), in Via Rigola n. 29, piena proprietà di unità immobiliare destinata a ufficio, sita al piano primo della superiore consistenza denominata "Palazzo Sassonia", composta da

ingresso, quattro locali, tre bagni, disimpegni; locale tecnico al piano; nonchè cantina al piano interrato.

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

*** foglio 17 mappale 231 sub. 165**

(Via Quarto, piano S1-1,
cat. A/10, classe 3, 1 vani,
sup. cat. 126 mq, rendita
307,29 €)

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

*** foglio 70 mappale 232**

(ente urbano, are 24.54)

Confini del mappale 232 con riferimento alla mappa terreni: mappali 233, 234, Vicolo Lamarmora, mappali 279, 270 e strada pubblica su due lati.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 165 ufficio al piano primo) con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterno 172, affaccio su strada pubblica su due lati, subalterni 30 et 4 (area comune).

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 165 locale tecnico al piano primo) con riferimento all'elaborato planimetrico: affaccio su corte comune, subalterni 172, 4 et 30;

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 165 cantina al piano interrato) con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterno 130, terrapieno, subalterni 53, 4 (area comune) et 30.

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto, con l'eccezione di due piccole pareti divisorie non presenti in sito.

E' stato presentato dallo scrivente foglio di osservazione protocollo 42639 del 07.08.2018 per soppressione identificativi che risultavano duplicati a seguito della mancata soppressione della precedente consistenza ante ristrutturazione.

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata.

II.2 – Descrizione dei beni

In Comune di Verbania (VB), in Via Rigola n. 29, piena proprietà di unità immobiliare destinata a ufficio, sita al piano primo della superiore consistenza denominata "Palazzo Sassonia", composta da ingresso, quattro locali, tre bagni, disimpegni; locale tecnico al piano; nonchè cantina al piano interrato (NCEU di Verbania foglio 17 mappale 231 subalterno 165).

Ubicazione – L'immobile è sito in Verbania, in Via Rigola n. 29 comodamente accessibile.

Descrizione – L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano primo del Palazzo Sassonia, ed è composta da disimpegno di ingresso, quattro locali, tre bagni (di cui uno sprovvisto di sanitari, oggi usato come archivio); al piano locale tecnico separato, parzialmente aperto; al piano interrato da un locale cantina.

Ufficio

Le partizioni interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in laminato nei locali ud uso ufficio, mentre nel ripostiglio e nei servizi igienici sono in piastrelle ceramiche, così come i rivestimenti.

I serramenti esterni sono in pvc con vetrocamera.

L'altezza interna rilevata è di 2,70 metri.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a gas metano; i radiatori sono in alluminio.

L'impianto elettrico è incassato.

Il locale tecnico è separato dall'ufficio, raggiungibile tramite corridoio condominiale, ha porta in alluminio, ed è aperto sull'esterno (non c'è serramento).

Il locale non è riscaldato, ma ospita la caldaia a gas metano per il riscaldamento dell'ufficio.

Cantina

I muri perimetrali sono in cemento armato grezzo, non intonacati né tinteggiati, i pavimenti sono in battuto di cemento, la porta di accesso è in ferro, l'altezza interna rilevata è di 2,38 metri.

L'impianto di riscaldamento è assente.

L'impianto elettrico è a vista.

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 società.l. in forza del seguente titolo:

- atto Notaio Raffaele Lanteri del 27.06.1991 repertorio 224848 raccolta 33613, trascritto a Verbania il 04.07.1991 ai numeri 6153/4673; con il

quale la società acquistava una superiore consistenza successivamente oggetto di ristrutturazione.

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 occupata con contratto di locazione n. 002016 serie 3T il 09.05.2016, con scadenza 30.04.2022 e canone annuo 9.600,00 euro.

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 ha edificato prima di conferire 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., ricevendo però in risposta non la certificazione richiesta ma gli interi rendiconti già trasmessi ai condomini.

Da ultimo l'amministrazione ha comunicato che per l'unità in oggetto risulta, tra l'altro, quanto segue:

- rate scadute per spese ordinarie alla data del 19.10.2017 = 814,77 €;
- rate scadute per spese straordinarie: nessuna.

L'amministratore ha segnalato che "come da verbale di assemblea straordinaria del 10 ottobre 2017 si è deliberato la posa di canne fumarie multiple con l'avvio delle pratiche burocratiche, i lavori verranno seguiti nel 2019 e non vi sono ancora costi approvati e nemmeno rate scadute o in scadenza. I lavori graveranno solo sugli appartamenti e pertanto sui Sub. 30 e 165."

Vista tale rendicontazione, se l'unità 014 corrispondesse in tutti i documenti all'odierno subalterno 165 oggetto di relazione, si potrebbe assumere che le spese condominiali arretrate per tale unità assommino complessivamente al 31.03.2018 a 843,00 €; e la quota millesimale di comproprietà condominiale sulla quale vengono computate tali spese sarebbe pari a 19,590/000.

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 è stata realizzata a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 319/91 del 04.07.1991;
- Certificato di demolizione totale protocollo n.27607-M0/m del 29.11.1991;
- Concessione Edilizia n. 319/91 del 20.01.1994 in variante alla C.E. 319/91;
- Concessione Edilizia n. 458/95 del 04.12.1995;
- Concessione Edilizia n. 458/95 del 06.05.1996 in variante alla C.E. 458/95;

- Concessione Edilizia n. 458/95 del 05.08.1997 in variante alla C.E.

458/95;

- Autorizzazione n. 176/95 del 02.05.1995;

- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 27234 del 05.09.1997;

- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 15252 del 16.04.2003.

Di tali pratiche si sono acquisiti gli elaborati.

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

In sede di sopralluogo sono state rilevate difformità rispetto all'autorizzato:

- lievi difformità circa la posizione di alcune partizioni interne;

- diversa destinazione d'uso: autorizzato come abitazione, oggi accatastato ed in uso come ufficio: nelle ricerche effettuate non è stato reperito il cambio di destinazione d'uso.

Tali difformità risultano sanabili (o se del caso ripristinabili).

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 prezzari, 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 Primo:

- Ufficio = 122,00 mq ca
- Locale tecnico = 4,00 mq ca

Piano Interrato:

- Cantina = 7,00 mq ca

- Determinazione del valore unitario base –

- Valore unitario a base di calcolo = 2.100,00 €/mq

- Coefficienti di ragguaglio –

- Appartamento = 1,00

- Locale tecnico (al piano appartamento) = 0,30

- Cantina = 0,20

- 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
Uffici	1°	122,00	1,00	122,00	€ 2.100,00	€ 256.200,00
Locale tecnico	1°	4,00	0,30	1,20	€ 2.100,00	€ 2.520,00
Cantina	INT.	7,00	0,20	1,40	€ 2.100,00	€ 2.940,00
VALORE TOTALE						€ 261.660,00

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.

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 2.10

In Comune di Verbania (VB), in Via Rigola n. 29, piena proprietà di unità immobiliare destinata a ufficio, sita al piano primo della superiore consistenza denominata "Palazzo Sassonia", composta da ingresso, quattro locali, tre bagni, disimpegni; locale tecnico al piano; nonchè cantina al piano interrato (NCEU di Verbania foglio 17 mappale 231 subalterno 165).

Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 260.000,00€
(duecentosessantamila/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 - contratto di locazione
- Allegato 09 – spese condominiali

