

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 - 46

LOTTO 7.9

Autorimessa piano interrato
Comune di Gravellona Toce (VB)
Via Liberazione n. 24

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 xxxxxxxx), 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 Gravellona Toce (VB), Via Liberazione n. 24, più oltre meglio identificata (**LOTTO 7.9**)

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 Gravellona Toce (VB), in Via Liberazione n. 24, piena proprietà di autorimessa, posta al piano interrato di una superiore consistenza denominata "Condominio Quattro P", raggiungibile da

vano scala comune e rampa carrabile con accesso dal cortile condominiale.

Il tutto è così censito al **NCEU** di Gravellona Toce:

*** foglio 1 mappale 780 sub. 77** (Via Liberazione, piano S1,
cat. C/6, classe 3, 10 mq,
sup. cat. 13 mq, rendita
34,60 €)

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

*** foglio 8 mappale 230** (ente urbano, are 17.77)

Fanno parte della consistenza anche i subalterni 1 (corte) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 4 a 91 del mappale 780; subalterno 2 (vano scala, scala, porticato, ingresso, ascensore e disimpegno) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 4 a 85; subalterno 16 (corsia e scala) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 17 a 85.

Confini del mappale 230 con riferimento alla mappa terreni: mappali 441, 576, 224, 735, 846, 734, 1014, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551 et 550.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 77) con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterni 16 (area di manovra comune), 78, terrapieno et subalterno 76.

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

E' stato presentato dallo scrivente foglio di osservazione protocollo 39506

del 16.07.2018 per la correzione del piano in visura.

L'unità immobiliare è correttamente intestata.



II.2 – Descrizione dei beni

In Comune di Gravellona Toce (VB), in Via Liberazione n. 24, piena proprietà di autorimessa, posta al piano interrato di una superiore consistenza denominata “Condominio Quattro P”, raggiungibile da vano scala comune e rampa carrabile con accesso dal cortile condominiale. (NCEU di Gravellona Toce foglio 1 mappale 780 sub. 77).



Ubicazione – L'unità immobiliare è sita in Gravellona Toce, in Via Liberazione n. 24, comodamente accessibile.

Descrizione – Trattasi di autorimessa posta al piano interrato della superiore consistenza condominiale; il tutto accessibile da rampa carrabile sita nel cortile interno condominiale e da vano scala comune.



I muri perimetrali delle autorimesse sono in cemento armato a vista o blocchetti in calcestruzzo, non intonacati né tinteggiati.

Il pavimento è in battuto di cemento.

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

L'altezza interna netta dell'autorimessa è di 2,50 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'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta oggi in capo



alla società xxxxxxxx. in forza del seguente titolo:

- atto Notaio Raffaele Lanteri del 28.02.1986 repertorio 169935 raccolta 26804, trascritto a Verbania il 04.03.1986 ai numeri 1545/1285; con il quale veniva acquistato il lotto di terreno sul quale è poi avvenuta l'edificazione della superiore consistenza in cui è inserita l'unità in oggetto.

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

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

II.7 – Usi civici

Pur interpellato in merito con istanza n. 01100590031-11042018-1111 che si allega alla presente, il Comune di Gravellona Toce nulla ha certificato al riguardo.

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

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

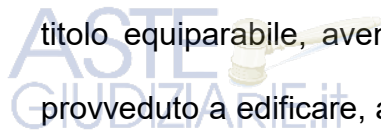
II.9 – Servitù

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 xxx -o chi ha edificato prima di conferire a xxx- non è titolare dell'unità in oggetto a seguito di acquisto tramite atto notarile o titolo equiparabile, avendo invece acquistato un'area sulla quale ha poi provveduto a edificare, alienando successivamente solo alcune delle unità realizzate.



Sono state inoltrate all'amministrazione condominiale le richieste di certificazione circa le spese condominiali (ai sensi dell'art. 1130 n.9 del CC) e relative quote millesimali a base di calcolo per le unità immobiliari in capo a xxxxxx., ricevendo in risposta non la certificazione richiesta ma gli interi rendiconti già trasmessi ai condomini.

Vista tale rendicontazione, se la numerazione usata nelle tabelle per l'unità oggetto della presente corrispondesse effettivamente all'odierno subalterno, potremo assumere che le spese condominiali arretrate per tale unità -relativamente all'ultimo esercizio ed al preventivo di quello in corso- siano le seguenti:

- anno 2016 = 5,72 euro;
- anno 2017 = 17,78 euro;
- anno 2018 (preventivo) = 39,54 euro.



La quota millesimale di comproprietà sugli enti e spazi comuni condominiali utilizzata per il calcolo delle spese condominiali risulta pari - nelle tabelle di riparto di tali spese- a 4,4/1000.

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 Gravellona Toce.

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. 4569 del 06.05.1986;
- Concessione Edilizia n. 4893 del 20.10.1987 variante alla Concessione Edilizia 4569/86,
- Concessione Edilizia n. 5550 del 17.12.1990 in variante;
- Dichiarazione di Fine Lavori e Richiesta Permesso di Abitabilità protocollo 4308 del 19.06.1991;
- Certificato di collaudo delle opere in cemento armato n. 120/12 del 16.04.1991
- Certificato di Prevenzione Incendi protocollo n. 3261 del 05.05.1992;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 19.06.1996.

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 Gravellona Toce.

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 –

- Box = 13,00 mq ca

- Determinazione dei valori unitari –

- Box = 600,00 €/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
Box	INTERRATO	13,00	1,00	13,00	€ 600,00	€ 7.800,00
VALORE TOTALE						€ 7.800,00

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 7.9

In Comune di Gravellona Toce (VB), in Via Liberazione n. 24, piena proprietà di autorimessa, posta al piano interrato di una superiore consistenza denominata "Condominio Quattro P", raggiungibile da vano scala comune e rampa carrabile con accesso dal cortile condominiale. (NCEU di Gravellona Toce foglio 1 mappale 780 sub. 77).

Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 8.000,00€ (ottomila/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 e quota millesimale

