

dott. Giuseppe Papa

architetto

Via Mapelli n.31 – 28921 Verbania (VB)

Telefax 0323 – 557400

e-mail: studioarch.papa@gmail.com

PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it



ASTE GIUDIZIARIE.it
CF: PPAGPP69B12L746Q
P.IVA: 01703690030

Fallimento [REDACTED]

[REDACTED]
Via Nazionale n.249, 28805 Vogogna (VB)
[REDACTED]

Tribunale di Verbania

R.G.F. n°10/2023

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 06/09/2023 dal Curatore Fallimentare Dott. **Riccardo Godio**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



OGGETTO DELLA STIMA:

Stima delle proprietà immobiliari della società [REDACTED]

consistenti in un capannone produttivo con annessi uffici, area di pertinenza e terreni, in via Nazionale n. 249 Vogogna (VB).

1 **ASTE GIUDIZIARIE.it**

Mandato ed individuazione degli standard valutativi

Il mandato conferito prevede la **stima del valore di mercato** degli immobili della società.

La valutazione verrà svolta nel rispetto degli standard internazionali valutativi:

- **UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.**

- **UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili;**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione A

DATI CATASTALI

N.	Intestazione	QUOTA
1	██████████ sede in VOGOGNA (VB), ██████████	1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di		VOGOGNA (Codice:M111)							
Indirizzo		VIA NAZIONALE n. 249 Piano T-1 - 2							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito	
29	53	1		D/1				€ 10.481,40	
29	127			C/2	1	11mq	25mq	€ 10,23	

Catasto dei Terreni

Comune di		VOGOGNA (cod: M111)							
Foglio	Part.	Sub	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito D.	Reddito A.
29	57			Seminativo	1	are 05.80		€ 2,10	€ 3,00
29	58			Prato	1	are 08.60		€ 3,55	€ 4,22

• CONFORMITA' CATASTALE:

I titolari catastali corrispondono a quelli reali ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai fini della regolarità catastale è stato necessario:

- inserire la tettoia aperta presente sul lato est del capannone nella Mappa Terreni e nella Planimetria Urbana del mappale 53 sub.1;
- inserire la tramezza rilevata al piano secondo degli uffici nella Planimetria Urbana del mappale 53 sub.1;
- censire il box rilevato sul terreno individuato con il mappale 127 (ex 90).



• **CONFINI:**

in un sol corpo dell'intera proprietà, con riferimento alla mappa terreni: mappali 93, 72, 28, 59, 61, e via Nazionale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione B	DESCRIZIONE DEI CESPITI
-----------	-------------------------

UBICAZIONE	
Comune	Vogogna (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	Via Nazionale n.249
ZONA	
Posizione	Zona industriale-artigianale ubicata a Est del Comune di Vogogna, lungo la via Nazionale
Caratteristiche	Area periferica di collegamento tra Vogogna e Premosello Chiovenda, caratterizzata dalla presenza di terreni incolti frammistiti a fabbricati artigianali e/o produttivi.
Viabilità	Buona, la via Nazionale è una comoda arteria stradale che collega la proprietà allo svincolo della superstrada SS.34, posto a circa 4 km di distanza.



• DESCRIZIONE GENERALE

L'oggetto di stima è una porzione di fabbricato a destinazione artigianale avente accesso pedonale e carraio dalla Via Nazionale.

Il compendio immobiliare della ditta fallita risulta composto da:

- un capannone industriale ad uso officina meccanica con adiacente palazzina uffici posta su due livelli e corte pertinenziale, il tutto identificato al C.F. m.53 sub.1,
- un vetusto e abusivo box censito al C.F. m.127;
- due confinanti appezzamenti di terreno edificabili identificati al C.T.di Vogogna al F.29 mapp.li 57 e 58.

Il complesso immobiliare si presenta eterogeneo, frutto di plurimi interventi edilizi eseguiti in epoche diverse e confina a nord con una restante porzione di fabbricato identificata con il mappale 72 di proprietà di terzi.

Il corpo di fabbrica posto sul lato ovest è costituito da un ampio capannone ad unica campata, servito da un accesso carraio sul fronte (lato sud) e sul lato ovest, verso il cortile.

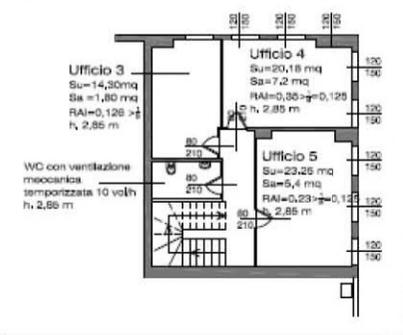
Questa porzione ospita l'area spedizione, l'area controllo qualità, l'area assemblaggio e taglio a freddo.

Sul retro (lato nord) esistono tre locali destinati a magazzino realizzati solo in parte sul sedime di proprietà.

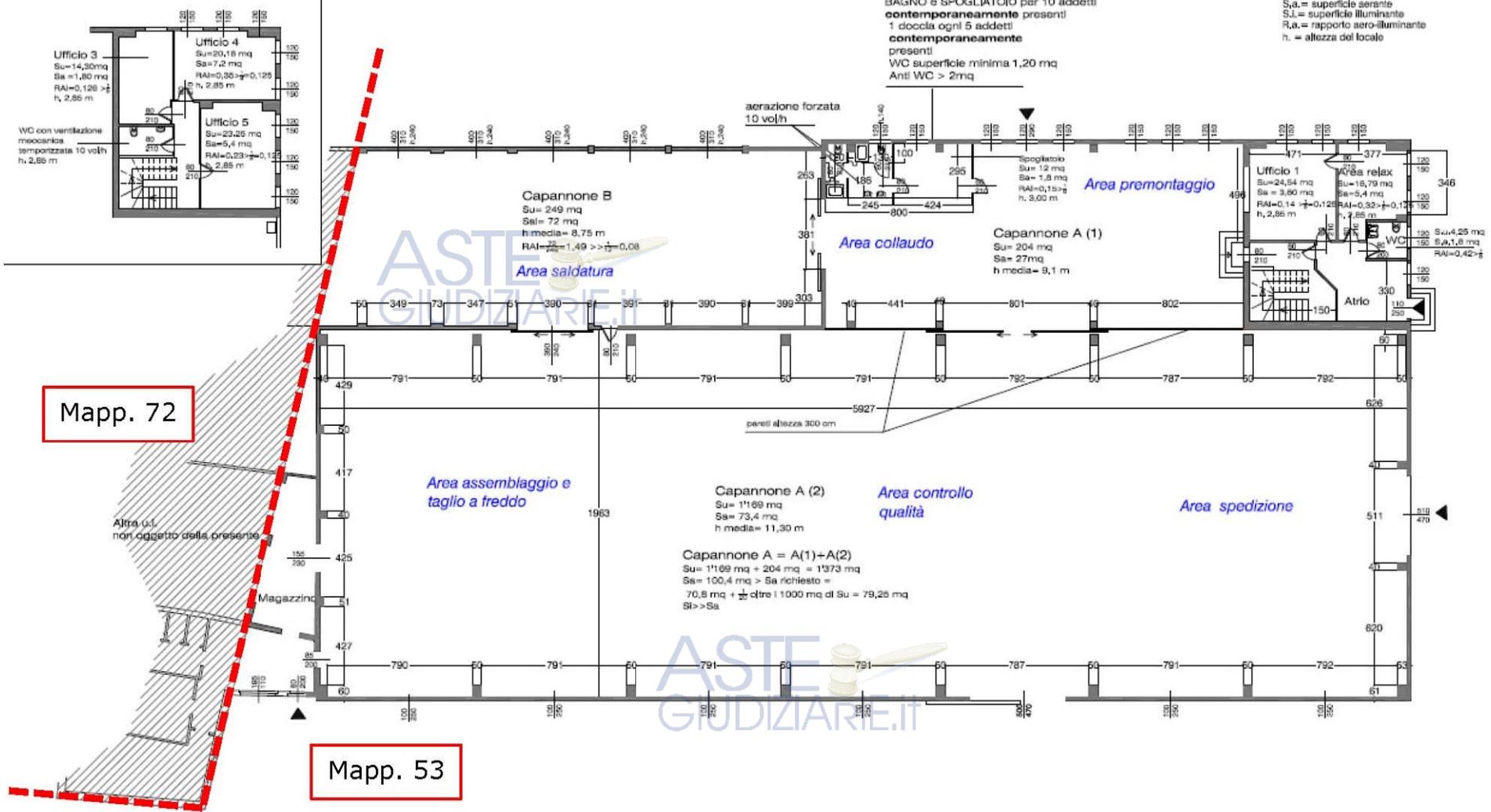
Nel corpo di fabbrica posto sul lato est invece sono ubicati gli uffici, gli spogliatoi e le aree di collaudo e premontaggio; sul retro, nel capannone più vetusto, si trova l'area saldatura.

Anche quest'ultima porzione di capannone termina sul sedime del mappale 72 senza una divisione fisica.

Pianta piano primo sopra uffici



Pianta piano terra



Legenda:
S.u. = superficie utile
S.a. = superficie serante
S.l. = superficie illuminante
R.a. = rapporto aero-illuminante
h. = altezza del locale

Mapp. 72

Mapp. 53

Corte pertinenziale

La corte è pavimentata con blocchetti prefabbricati nella porzione antistante gli uffici; le restanti porzioni sono in asfalto.

I terreni edificabili di proprietà esterni alla recinzione risultano essere in stato di abbandono.

- **Impianti:**

Il complesso è servito da tutte le forniture (luce acqua e gas); i bagni beneficiano di autorizzazione di scarico di acque reflue negli strati superficiali del sottosuolo (vasca Imhoff).

Nell' officina è stato realizzato un recente impianto elettrico a 380 V con relativa dichiarazione di conformità.

La palazzina uffici possiede di una caldaia autonoma a gas e corpi scaldanti in alluminio. L'impianto elettrico è stato realizzato in parte sottotraccia e in parte esterno.

- **Stato di conservazione:**

Le condizioni generali degli uffici e degli spogliatoi si possono considerare buone, solo mediocre la restante parte del compendio.

- **Stato di occupazione**

Il bene risulta occupato mediante contratto di affitto di ramo d'azienda dalla Soc. [REDACTED]

[REDACTED] stipulato presso il Notaio Stefania Scalabrini il giorno 13 luglio 2023.

La durata è stabilita in 12 mesi a decorrere dal giorno 10 luglio 2023 e con naturale scadenza il 10 luglio 2024. Ai fini della stima l'immobile verrà considerato libero.

- **Servitù**

Considerando che i mappali 53 e 72 sono stati posseduti dallo stesso proprietario e avendo rilevato che i due fondi sono oggettivamente subordinati o al servizio l'uno all'altro, si ritiene l'esistenza del vincolo di servitù del mappale 53 nei confronti del mappale 72 ai sensi dell'art. 1062 c.c.

- **Normativa urbanistica**

Da PRG i mappali 53 e 127 (ex 90) appartengono alle "aree con impianti produttivi artigianali e industriali esistenti che si confermano" D1-9 (art. 3.3.1 NA).

I mappali 57 e 58 alle aree produttive di nuovo impianto e/o completamento D2-2 (art. 3.3.2 NA).

- **Regolarità edilizia:**

Presso gli uffici comunali non è stata trovata la concessione con il quale è stato edificato il primo capannone, che si presume realizzato prima del 01/09/1967.

- La più vetusta pratica edilizia ritrovata è la n° 9/77 del 09/11/1977 con la quale si autorizzava la costruzione di un fabbricato di servizio sul mappale 72, in appendice al capannone edificato sull'attuale mappale 53;

- Con Concessione n. 10/88 del 04/02/88 e variante 11/90 del 20/04/90 è stata autorizzata la posa di una cabina Enel prefabbricata e la costruzione del muro di recinzione.

- Con Concessione n. 25/88 del 23/06/88 e variante 12/90 del 20/04/90 è stata autorizzato l'ampliamento del capannone esistente con la formazione dei servizi igienici in parte sul mappale 53, e in parte sul mappale 72.

- Con Concessione 26/88 del 21/04/88 è stata autorizzata la posa temporanea di una struttura prefabbricata da adibirsi a uffici.

- Con Concessione 22/92 del 21/04/88 è stata autorizzata la creazione di un locale caldaia sul mappale 72.

- Con D.I.A. del 05/08/2005 è stata autorizzata la realizzazione di un pozzo sotterranea per l'alimentazione della rete antincendio a servizio del capannone sul mappale ora individuato con il mappale 127.

- Con S.C.I.A. n. 46/2014 - pratica n. 6204 del 06/11/2014 è stata realizzato l'accesso carraio automatizzato della proprietà.

- Con S.C.A. (cod Prat.02325260038-01102020-0910) del 16/10/20 sono stati realizzati i nuovi spogliatoi con autorizzazione di scarico di acque reflue negli strati superficiali del sottosuolo.

Rispetto alle pratiche edilizie visionate si rileva la presenza abusiva di una tettoia aperta sul lato Est del fabbricato, la formazione di una tramezza interna nel sottotetto degli uffici, e la presenza di un box in muratura nella corte, oggi identificato al CF foglio 29 mappale 127.

La tettoia e la tramezza, trattandosi di abusi di natura formale ovvero dovuti alla mera carenza del titolo abilitativo, potranno essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 Testo unico dell'edilizia. In questo caso l'oblazione dovrà essere calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso e non potrà essere inferiore a € 1000,00.

Il box costruito sul confine con il mappale 93 in assenza di un preventivo accordo tra le parti confinanti registrato o trascritto dovrà essere demolito (art. 3.3.1. comma 5 delle NTA del PRG)

La stima terrà conto della situazione edilizia e urbanistica dei beni.

Sezione D	CONSISTENZE
-----------	--------------------

Modalità di rilievo	Elaborati grafici	Criterio di misurazione	SEL
---------------------	--------------------------	----------------------------	------------

CONSISTENZE DELLE SUPERFICI LORDE									
N. EDIFICIO	DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	Caratteristiche tecniche costruttive e qualitative dell'edificio			Superficie principale	Superfici accessorie, complementari con esclusione delle aree esterne (giardini, piazzali, ecc.)			Superficie virtuale
		STRUTTURA	IMPIANTI	FINITURE		Locale deposito	Tettoia	D3	
					mq.	50%	5%		
1	Capannone A	Prefabbricato	Completi	Minimali	1410,00				1410,00
2	Uffici	Prefabbricato	Completi	Completi	180,00	90,00			225,00
3	Capannone B	Prefabbricato	Completi	Minimali	260,00	45,00	47		284,85

Il complesso immobiliare oggetto di analisi è ubicato nel Comune di Vogogna, provincia di Verbania, in area artigianale/industriale.

Il bene si trova nelle immediate vicinanze della Strada statale 33 del Sempione.

L'area risulta caratterizzata da radi capannoni eterogenei al servizio di attività artigianali e commerciali oltre a una zona di espansione rimasta ineditata.

Le più recenti fonti O.M.I. (anno 2023 semestre 1°) per capannoni industriali in condizioni normali riportano valori di mercato compreso tra €/mq 250 e €/mq 450, tuttavia il mercato è decisamente in crisi con attività contrattuali ridotte ai minimi, e per il futuro più prossimo non si prevede nessun miglioramento.

Localizzazione	zona periferica	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	Produttiva/artigianale	Tipologia immobiliare	Fabbricato usato
Tipologia edilizia	Capannone industriale	Dimensione:	medie
Forma di mercato	Oligopolio	Livello di prezzi:	360,00 €/mq
Fase del mercato immobiliare	recessione	Filtering	nullo
Caratteri dell'offerta	Persone giuridiche	Caratteri della domanda	Persone giuridiche

La ricerca svolta ha permesso di accertare l'insufficienza di dati comparabili di prezzo noto; non sono state riscontrate compravendite recenti di immobili simili, inoltre non vi è disponibilità di dati tecnico-economici adeguati per poter eseguire una stima a reddito.

Alla luce di quanto emerso in omaggio agli standard si applica il **COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO**: è un procedimento che si basa sulla stima del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Questo approccio consente la determinazione del valore di un immobile attraverso la quantificazione del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio (eventualmente deprezzato), basandosi sul principio economico dell'ottimizzazione per cui un soggetto economico (acquirente) effettua le proprie scelte guidato dalla massimizzazione di una certa funzione obiettivo, per cui non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato che presenta la medesima utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato d'uso.

La scelta del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato è utilizzabile solo ed esclusivamente al contemporaneo verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) E' impossibile far ricorso all'approccio del mercato per assenza o insufficienza di dati comparativi;
- b) Vi è scarsa o nulla disponibilità di dati tecnico economici per utilizzare un procedimento valutativo di tipo finanziario;
- c) E' impossibile ipotizzare una trasformazione in beni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Il procedimento di stima comprende tre componenti: il valore di mercato del terreno edificato, il costo di ricostruzione a nuovo, il deprezzamento.

Il metodo è volto a stimare immobili non proponibili nella normalità degli scambi immobiliari, sia per assenza di mercato immobiliare attivo nel segmento esaminato, sia per caratteristiche estremamente particolari di quanto oggetto di stima.

L'immobile è suddiviso in più aree funzionali in base alla destinazione e alla tipologia costruttiva.

I costi a nuovo fanno riferimento ai costi di costruzione per edilizia di nuova costruzione secondo i parametri giudiziali del DM 140/2012 edito da CRESME.

In riferimento agli indici di deprezzamento relativi alla vetustà e obsolescenza si precisa che l'età effettiva di un immobile fa riferimento alle sue condizioni statiche e manutentive effettive, non al numero di anni realmente trascorsi fra la data di costruzione e la data della stima.

La vita utile di strutture, impianti e finiture è compresa nei parametri dettati dalla circolare n° 6 del 30.11.2012 dell'Agenda del Territorio. La vita utile delle strutture è compresa fra 60 e 100 anni, mentre impianti e finiture hanno vita utile compresa fra 15 e 30 anni.

Il deprezzamento valuta anche la presenza di eventuale obsolescenza funzionale, intesa come *“la perdita di valore di un immobile determinata dalla sua incapacità di assolvere le proprie funzioni in maniera efficace”*, in particolare:

- Variazioni nel tempo della tipologia e degli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle richieste degli utilizzatori;
- Modificazioni di carattere normativo relative ai requisiti ed alle soluzioni tecniche.

Gli standard sono concordi nel considerare il metodo del costo come un procedimento atto a stimare un valore di mercato. Tale metodo ipotizza che il valore un immobile sia pari alla somma dei costi necessari oggi per acquistare l'area e realizzarlo, dedotto l'eventuale stato di degrado edilizio, impiantistico, tecnologico, nonché il livello di obsolescenza funzionale ed economica che caratterizza l'immobile esistente.

La valutazione di un immobile non può limitarsi a considerare l'oggetto in sé, ma deve sempre analizzare lo specifico segmento di mercato. Tale considerazione è ripresa nel concetto di *“obsolescenza economica”*, che il metodo del costo dovrebbe sempre tenere presente. Ad es. le *“Linee Guida dell'ABI”* scrivono: *“La stima dell'obsolescenza economica è svolta in base alla perdita di reddito capitalizzata.”* A tal proposito, trattandosi di un immobile privo di un effettivo mercato, l'utile del promotore verrà prudenzialmente assunto pari a zero.

Al valore di costo deprezzato occorrerà decurtare la spesa necessaria alla regolarizzazione edilizia e considerare tutte le limitazioni intrinseche del bene.

Sezione F	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
------------------	---

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI COSTO DEPREZZATO										
DESTINAZIONE DELL'EDIFICIO O DELLA PORZIONE	SUPERFICIE VIRTUALE	H utile mt.	Valore parametrico €/mq.	Costo di costruzione a nuovo Cn	INDICI DI DEPREZZAMENTO					COSTO DEPREZZATO $Ccc = Cn \times (1 - \sum \theta_i) \times f$
					Voci di costo di costruzione	Incidenza sul costo di costruzione	Vita Utile n (anni)	Vetustà t (anni)	Obsolescenza funzionale f (anni)	
Capannone A	866,00	11,3	€ 450	€ 412.000	STRUTTURA	70%	100	40	10%	€ 321.000
					IMPIANTI	20%	30	15	15%	
					FINITURE	10%	30	15	15%	
Uffici	158,00	2,85	€ 550	€ 164.000	STRUTTURA	50%	100	40	10%	€ 60.000
					IMPIANTI	30%	30	15	15%	
					FINITURE	20%	30	15	15%	
Capannone B	158,00	8,7	€ 400	€ 164.000	STRUTTURA	70%	100	60	25%	€ 29.000
					IMPIANTI	20%	30	25	20%	
					FINITURE	10%	30	25	20%	

Oneri Concessori	1%	=	€ 9.000
Spese tecniche	8%		€ 70.000
Utile di imprenditore (assunto prudenzialmente pari a 0)	0%	=	€ 0

Terreno	Superficie complessiva: mq 5539,00	€/mq	5,00	€ 28.000
Nota: per i motivi sopra descritti il valore del terreno viene prudenzialmente assunto quale valore agricolo dello stesso.				VALORE COMPLESSIVO € 517.000

Al valore determinato occorrerà decurtare i costi di sanatoria, di rimozione del box e il costo di realizzazione di un muro di confine con il mappale 72.

Inoltre, considerando che i due fondi attualmente divisi sono stati posseduti in passato da un medesimo proprietario, ai fini della stima occorre considerare che la proprietà oggetto di stima è gravata da una servitù prediale apparente di passaggio.

Tutti questi fattori unitamente all'assenza di garanzia da vizi occulti della vendita di beni fallimentari, inducono lo scrivente a considerare un deprezzamento dell'intera proprietà almeno del 30%, pertanto il più probabile valore di stima risulta:

Valore di stima del complesso immobiliare = € 517.000,00 - 30% = € 361.900,00

Sezione G	CONCLUSIONI
-----------	-------------

Si ritiene pertanto sulla base dei dati, assunzioni, limiti e procedimenti sopra riportati che per gli immobili oggetto di valutazione corrisponda il seguente valore di mercato:



LOTTO 1

Descrizione:

Complesso immobiliare formato consistenti in un capannone produttivo con annessi uffici, area di pertinenza e due terreni, in via Nazionale n. 249 Vogogna (VB).

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Vogogna

Foglio 29 Mappale 53 sub.1, Via Nazionale n.249, P.T-1-2, Cat. D1 R. € 10.481,40

Mappale 127 Cat. C/2 Cl. 1, Cons 11 mq, Sup. Cat. 25 mq, R.10,23.

Catasto Terreni di Vogogna

Foglio 29 Mappale 57, seminativo, Cl.1, Sup. 00.05.80 ca, RD € 2,10, R.A. € 3,00

Mappale 58, prato, Cl.1, Sup. 00.08.60 ca, RD € 3.55, RA € 4.22.

Proprietà: Quota pari a 1/1

Confini: in un sol corpo dell'intera proprietà, con riferimento alla mappa terreni: mappali 93, 72, 28, 59, 61, e via Nazionale.



Valore di stima : € 361.900,00 (diconsi Euro trecentosessantunonovecento/00)



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e deposito la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare.



Verbania 04.01.2024

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)



Firmato digitalmente da:

PAPA GIUSEPPE

Firmato il 04/01/2024 15:42

Seriale Certificato: 791394

Valido dal 05/10/2021 al 05/10/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

