

Tecnostudio
geom. MASSIMO TRIVELLATO

Via Toscanini 1
28922 Verbania Pallanza

Tel./Fax 0323-504530
Cell. 338-3484306
P.Iva 01448760031

tecnostudio.trivellato@gmail.com

PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nei Comuni di TRONTANO (VB), PREMOSELLO CHIOVENDA (VB)

TRIBUNALE CIVILE DI VERBANIA

PROCEDIMENTO DI COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO LEGGE

27 GENNAIO 2012 N.3

E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

ATTESTAZIONE DEL PIANO DEL CONSUMATORE

E RELAZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL GESTORE DELLA CRISI

in ordine alla proposta del Piano del Consumatore

Gestore della crisi da sovraindebitamento Avv. Angela Tripodi

Verbania lì 21 giugno 2021

Geometra MASSIMO TRIVELLATO

RIEPILOGO:

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili:

IMMOBILE N° 1 Comune di Trontano (VB) in Via Castello n° 17

IMMOBILE N° 2 Comune di Trontano (VB) in Via Paolo Ferraris snc

IMMOBILE N° 3 Comune di Premosello (VB) località Ponte di Luetto

PROPRIETA'

IMMOBILE 1- 2 (appartamento – box)

quota proprietà 250/1000

quota proprietà 250/1000

quota proprietà 500/1000

Per quanto attiene il mappale 305 (area esterna del fabbricato residenziale) la quota proprietaria complessiva dei 3 intestatari è 1/2

IMMOBILE 3 (cascina con annessi terreni)

quota proprietà 1/2

quota proprietà 1/2

CONSULENTE TECNICO

- Geometra Massimo Trivellato, nato a Premosello Chiovenda (VB) il giorno 21 aprile 1966, residente in Verbania (VB), Via Toscanini n° 9, codice fiscale TRV MSM 66D21 H037F, con studio tecnico professionale in Verbania (VB), Via Toscanini n° 1, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n° 307, nominato quale Consulente Tecnico nel Procedimento Tribunale Civile di Verbania di composizione della crisi da sovraindebitamento Legge 27 Gennaio 2012 N.3, in ordine alla proposta del Piano del Consumatore formulata con specifico incarico professionale di determinare, previa esecuzione delle debite verifiche tecniche/documentali, il valore commerciale degli immobili in questione di seguito descritti.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dell'immobile di cui trattasi è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed anche in considerazione dei valori pubblicati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata, altresì si sono verificate, al fine di ricavare i maggiori riscontri possibili per il calcolo di un valore mediato, le banche dati disponibili, i prezzi presenti per gli immobili oggetto di aste immobiliari, il tutto al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in funzione della reale consistenza, delle condizioni di conservazione e manutenzione e dell'appetibilità e potenzialità edilizie del bene.

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Massimo Trivellato**, libero professionista, con studio tecnico professionale sito in Verbania (VB), Via Toscanini n° 1, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n° 307, a seguito dell'incarico ricevuto di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili di proprietà dei signori

con quote come sopra già indicate, i quali sono ubicati in Comune di Trontano (VB) per il primo ed il secondo immobile, rispettivamente in Via Castello n° 17 e Via Paolo Ferraris snc ed in comune di Premosello Chiovenda in località Ponte di Luetto per il terzo immobile, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti tecnici, è in grado di relazionare quanto segue.

1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 11 maggio 2021 per quanto attiene i beni posti in comune di Trontano ed in data 28 maggio 2021 per l'immobile ubicato in comune di Premosello Chiovenda conseguente all'incarico relativo alla redazione della presente perizia di stima, durante i quali si è potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con i valori di altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse ed anche prendendo in considerazione e valutando ed applicando gli stessi alla reale situazione della porzione immobiliare di cui trattasi, i valori di mercato pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, altresì si sono consultate anche dati disponibili per i valori immobiliari, i prezzi presenti per gli immobili oggetto di aste immobiliari al fine di determinare un valore unitario di mercato mediato.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono così ubicati:

N° 1 Comune di Trontano (VB), Via Castello n° 17.

N° 2 Comune di Trontano (VB), Via Paolo Ferraris snc

N° 3 Comune di Premosello Chiovenda (VB,) località Ponte di Luetto

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dello specifico incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno, oltre esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, far precedere l'indagine peritale da opportune ricerche documentali, tese a consacrare i beni nella loro consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse, al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno e necessario effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- estratti di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.



3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile ad uso civile abitazione sito in Comune di Trontano (VB), in Via Castello n° 17, individuato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 12 Mappale 337 Subalterno 3 con antistante terreno in comproprietà individuata catastalmente al N.C.T. al Foglio 12 Mappale 305 (vedasi *Scheda descrittiva immobile n. 1 e Scheda di valutazione n. 1*);
- 2) Immobile ad uso autorimessa sito in Comune di Trontano (VB), Via Paolo Ferraris snc, individuato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 11 Mappale 830 Subalterno 17 (vedasi *Scheda descrittiva immobile n. 2 e Scheda di valutazione n. 2*);
- 3) Immobile ad uso cascina con terreni annessi il tutto sito in Comune di Premosello Chiovenda (VB), individuati catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 22 Mappale 170 ed i terreni al N.C.T. al Foglio 22 Mappale 128 e 160 (vedasi *Scheda descrittiva immobile n. 3 e Scheda di valutazione n. 3*);

4. SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

- IMMOBILE «1»

Comune: TRONTANO (VB)
Indirizzo: Via Castello n° 17

Quote di proprietà:

ALLOGGIO

(250/1000 piena proprietà)
(250/1000 piena proprietà)
(500/1000 piena proprietà)

TERRENO ESTERNO

1/8 piena proprietà
1/8 piena proprietà
(1/2 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio **12**, particella **337** subalterno **3**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Vani **4,5**, rendita € **225,43**
- Catasto Terreni, foglio **12**, particella **305**, Costruz. No Ab, ca **17**

Titolo di provenienza:

- L'immobile di cui trattasi risulta di proprietà di signori
forza del seguente titolo:
Denuncia di Successione Numero 30, Volume 687 del 09/11/2004

in

Usufrutto:

Dal titolo di proprietà di cui sopra non risulta essere costituito nessun diritto di usufrutto di terzi sull'immobile oggetto della presente perizia tecnica estimativa.

Locazione:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Non è stato riferito allo scrivente Consulente Tecnico della Procedura di Liquidazione l'esistenza di contratti di locazione in vigore relativi all'immobile.

Attestato di Prestazione Energetica:

Non è stato reperito nessun A.P.E., relativo al l'immobile di cui trattasi, censito presso il catasto energetico della Regione Piemonte, non si è ritenuto di procedere al momento, ai fini della redazione della presente perizia di stima, con l'elaborazione di un Attestato di Prestazione Energetica, incombenza tecnica per la quale lo scrivente rimane a disposizione.

Situazione urbanistica/catastale

L'alloggio oggetto della presente perizia è ubicato in un fabbricato a carattere bifamiliare edificato in data anteriore al 01 settembre 1967, successivamente lo stesso è stato assoggettato ad interventi edilizi come da C.E. n° 53 del 31/05/1980 e variante C.E. n° 439/1985

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un alloggio posto al piano primo di un edificio a carattere residenziale bifamiliare articolato complessivamente in 2 piani fuori terra. Complessivamente l'edificio si trova in normale stato di conservazione e manutenzione per la sua vetustà, lo stesso è ubicato in zona urbana centrale rispetto il centro di Trontano al quale si accede comunque da comoda viabilità.

La proprietà di cui trattasi è così composta:

Alloggio

- piano primo con H. mt 2,80 composto da ingresso, soggiorno, cucina, 2 camere, 1 bagno, balcone.

L'immobile nel suo complesso presenta strutture orizzontali con solai in laterocemento, strutture verticali in pietrame e blocchi laterizi, le facciate sono intonacate prive di tinteggiatura, tetto con struttura in legno e manto di copertura in cementegole.

I vani abitabili sopra descritti presentano le seguenti caratteristiche costruttive ed architettoniche:

Pavimenti in piastrelle di ceramiche

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati

Serramenti esterni in pvc pellicolato legno e vetrocamera con oscuramenti del tipo a persiana ad alette

Porte interne in legno con specchiatura in vetro semplice non antinfortunistico

Bagno con vasca e con dotazione completa di sanitari

Rivestimento verticale in piastrelle alle pareti

Impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con elementi radianti nei vari locali in alluminio

Impianto elettrico sottotraccia

Stato di conservazione e manutenzione:

L'alloggio si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione per il tipo e vetustà di immobile in questione.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE - IMMOBILE «2»

Comune: TRONTANO (VB)

Indirizzo: Via Paolo Ferraris snc

Quote di proprietà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(250/1000 piena proprietà)
(250/1000 piena proprietà)
(500/1000 piena proprietà)



Dati catastali:

- Catasto Fabbricati,
foglio **11**, particella **830**, subalterno **17**, Categoria **C/6**, Classe **4**, Mq **16**, rendita € **41,32**

Titolo di provenienza:

- L'immobile di cui trattasi risulta di proprietà di signori
in forza del seguente titolo:
Denuncia di Successione Numero 30, Volume 687 del 09/11/2004

Usufrutto:

Dal titolo di proprietà di cui sopra non risulta essere costituito nessun diritto di usufrutto di terzi sull'immobile oggetto della presente perizia tecnica estimativa.

Locazione:

Non è stato riferito allo scrivente Consulente Tecnico della Procedura di Liquidazione l'esistenza di contratti di locazione in vigore relativi all'immobile.

Situazione urbanistica

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere edificato in forza della delibera di Giunta Comunale n° 90 del 21/09/2005

Descrizione dell'immobile:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un'autorimessa posta al piano seminterrato di una fabbricato di recente costruzione costituito da soli box auto a detto piano con soprastante parcheggio ad uso pubblico.

L'immobile nel suo complesso presenta strutture in cemento armato e solaio di copertura in lastre prefabbricate in c.a.p. tipo predalles.

Il box auto presenta le seguenti caratteristiche costruttive ed architettoniche:

- Pavimentazione in cemento elicotterato
- Pareti divisorie in blocchetti di cls a vista
- Serranda in lamiera preverniciata
- Impianto elettrico in tubazione esterna

Stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione per il tipo e vetustà di immobile in questione.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE

– TERRENI «3»

Comune: PREMOSELLO CHIOVENDA (VB)

Indirizzo: località Ponte di Luetto

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati,
foglio **22**, particella **170**, Categoria **C/2**, Classe **2**, Mq **55**, rendita € **90,90**
- Catasto Terreni,
foglio **22**, particella **128**, Bosco ceduo, Classe **2**, are **16**, R.D. **0,74**, R.A. **0,25**
foglio **22**, particella **160**, Incolto produttivo, Classe **U**, are **15** ca **80**, R.D. **0,16**, R.A. **0,08**

Titolo di provenienza:

I terreni di cui trattasi risultano di proprietà dei signori
titolo:

in forza del seguente

Denuncia di Successione Numero 30, Volume 687 del 09/11/2004

Usufrutto:

Dal titolo di proprietà di cui sopra non risulta essere costituito nessun diritto di usufrutto di terzi sull'immobile oggetto della presente perizia tecnica estimativa.

Locazione:

Non è stato riferito allo scrivente Consulente Tecnico della Procedura di Liquidazione l'esistenza di contratti di locazione in vigore relativi all'immobile.

Situazione urbanistica

Il fabbricato è edificazione in data anteriore al 01 settembre 1967, successivamente lo stesso è stato assoggettato ad intervento di manutenzione straordinaria di fabbricato rurale come da Autorizzazione n° 89/039 del 13/11/1989.

Descrizione dell'immobile:

Il beni immobili oggetto di stima consistono in un fabbricato tipo baita articolato in due piani fuori terra ubicato in zona collinare isolata soprastante il centro abitato di Premosello Chiovenda in direzione frazione Colloro, lo stesso presenta caratteristiche di baita ad uso temporaneo abitativo dove al piano terra è stata predisposta una zona ad uso cucina ed al piano primo si rileva la presenza di spazi ad uso potenziale di camere con un servizio igienico.

Il tutto risulta difforme dalla situazione documentale agli atti dalla quale risulta un ex fabbricato rurale censito locale di deposito, sul retro stabile stesso sopradescritto risulta essere in opera una "baraccopoli" provvisoria con lamiere e tavolati di legno che deve essere rimossa.

Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Murature in pietrame
- Tetto con struttura in legno e manto di copertura in cementegola
- Facciate in intonaco rustico a vista
- Serramenti in legno con vetro semplice
- Murature interne intonacate e tinteggiate
- Pavimento piano terra in piastrelle, piano primo in legno
- Bagno con dotazione completa di sanitari, acqua calda da boiler elettrico
- Non esiste impianto fisso di riscaldamento

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, e presso agenzie immobiliari al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

6. SCHEDA VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

- IMMOBILE «1»

Comune: TRONTANO (VB)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, (ABITAZIONE)
foglio **12**, particella **337** subalterno **3**, Categoria **A/3**, Classe **3**, Vani **4,5**, rendita € **225,43**
- Catasto Terreni, (CORTE ESTERNA IN QUOTA)
foglio **12**, particella **305**, Costruz. No Ab, ca **17**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Alloggio	74,55	100%	76,84
Balcone	10,00	30%	3,00
Superficie commerciale totale			Mq 79,84
Corte esterna quota ½	17,00	10%	0,85
Superficie commerciale totale			Mq 0,85

VALORI DI MERCATO RILEVATI IMMOBILI RESIDENZIALI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 950,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 1.350,00
Valore medio OMI di mercato unitario al mq	€ 1.150,00
Valore medio derivante da indagine di mercato	€ 1.400,00

VALORE MEDIO COMPARATO AL MQ.	€ 1.275,00
--------------------------------------	-------------------

Valore medio di mercato alloggio:	€ 101.796,00	= €/mq 1.275,00 x mq 79,84
Valore medio di mercato corte esterna:	€ 1.083,75	= €/mq 1.275,00 x mq 0,85

<u>VALORE STIMATO ALLOGGIO € 102.000,00</u> <i>(euro centoduemila/00)</i>

<u>VALORE STIMATO GIO CORTE ESTERNA € 1.000,00</u> <i>(euro mille/00)</i>

6. SCHEDA VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

- IMMOBILE «2»

Comune: TRONTANO (VB)
Dati catastali: foglio 11, particella 830, subalterno 17

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm.
Autorimessa	18,00	100%	18,00
Superficie commerciale totale			Mq 18,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI IMMOBILI RESIDENZIALI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	€ 500,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 700,00
Valore medio OMI di mercato unitario al mq	€ 600,00
Valore medio derivante da indagine di mercato	€ 850,00

VALORE MEDIO COMPARATO AL MQ.	€ 725,00
-------------------------------	----------

Valore medio di mercato: € 13.050,00 = €/mq 725,00 x mq 18,00

Valore stimato arrotondato: € 13.000,00

VALORE STIMATO € 13.000,00
(euro tredicimila/00)

6. SCHEDA VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI – TERRENI «3»

Tipologia immobile: fabbricato ad uso baita con corte annessa
Comune: PREMOSELLO CHIOVENDA (VB)
Dati catastali: Fg. 22, Mapp. 170 – 128 - 160

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Valore unitario	Valore di stima
Fabbricato mapp. 170	Mq 73,60	€/mq 500,00	€ 36.800,00
Terreni mapp. 128-160	Mq 1.740	€/mq 10,00	€ 17.400,00
			€ 54.200,00

Valore medio di mercato: € 54.200,00

Valore stimato arrotondato: € 54.200,00

VALORE STIMATO € 54.200,00
(euro cinquantaquattromiladuecento/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Massimo Trivellato**, con studio tecnico professionale sito in Verbania (VB), Via Toscanini n° 1, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia del Verbano Cusio Ossola al n° 307, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore complessivo di mercato stimato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 170.200,00

(euro Centosettantamila duecento/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Verbania lì, 21 giugno 2021

IL TECNICO



Geometra MASSIMO TRIVELLATO