

Tribunale di Verbania

Fallimento n.5/2020 R.G.F.

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Curatore Fallimentare avv. Riccardo Sappa

Giudice del Fallimento dott. Mauro D'Urso



Relazione di descrizione e stima – (10.1)

Piedimulera - LOTTO 1

Proprietà xxxxxxxxxxxxxx

in Piedimulera (VB) – ex area P.I.P.-

-terreni edificabili-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ubicazione proprietà:
Comune di Piedimulera (VB)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Publicazione 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 – Stato di possesso e locazioni
- II.5 – Usufrutto e diritti reali di godimento
- II.6 – Usi civici
- II.7 – Vincolo culturale D.Lgs. 42/2004
- II.8 – Servitù
- II.9 – P.R.G. e capacità edificatoria
- II.10 – 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.5/2020 R.G.F. del Tribunale di Verbania (Fallimento Sxx-), 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 avv. Riccardo Sappa.

I.2 – Oggetto della relazione

Richiamato quanto in premessa, oggetto specifico della presente relazione è quanto segue:

- piena proprietà di terreni edificabili siti in Piedimulera (VB), Via dei Carusi, più oltre meglio identificati (Piedimulera - **LOTTO 1**).

Relativamente a tali immobili, in evasione dell'incarico ricevuto, sarà determinato il più probabile valore venale; preve 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 rilevabile all'Agenzia del Territorio e quanto poi riscontrato in sito, 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.


ASTE GIUDIZIARIE.it
PARTE SECONDA

Descrizione proprietà immobiliare

II.1 – Estremi e regolarità catastali dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati catastalmente:

In Comune di Piedimulera (VB), in Via dei Carusi, piena proprietà di terreni con potenzialità edificatoria, in corpo unico, di superficie complessiva pari a 3.257mq.


ASTE GIUDIZIARIE.it

Il tutto è così distinto al **NCT** di Piedimulera:

*** foglio 19 mappale 184** (prato irriguo, cl. 2, are 03.30,
deduz. A1;D2, r.d. 1,19€,
r.a. 1,53€)

*** foglio 19 mappale 202** (prato irriguo, cl. 2, are 00.13,
deduz. A1;D2, r.d. 0,05€,
r.a. 0,06€)

*** foglio 19 mappale 221** (prato irriguo, cl. 1, are 03.52,
deduz. A1;D2, r.d. 1,60€,
r.a. 1,91€)

*** foglio 19 mappale 265** (prato irriguo, cl. 2, are 04.65,
deduz. A1;D2, r.d. 1,68€,
r.a. 2,16€)

*** foglio 19 mappale 297** (prato irriguo, cl. 2, are 06.55,
deduz. A1;D2, r.d. 2,37€,
r.a. 3,04€)

*** foglio 19 mappale 298** (prato irriguo, cl. 2, are 00.55,
deduz. A1;D2, r.d. 0,20€,
r.a. 0,26€)

*** foglio 19 mappale 299** (prato irriguo, cl. 2, are 00.20,
deduz. A1;D2, r.d. 0,07€,
r.a. 0,09€)

*** foglio 19 mappale 433** (prato irriguo, cl. 2, are 00.70,

*** foglio 19 mappale 434**

deduz. A1;D2, r.d. 0,25€,

r.a. 0,33€)

(prato irriguo, cl. 2, are 01.70,

deduz. A1;D2, r.d. 0,62€,

r.a. 0,79€)

*** foglio 19 mappale 436**

(prato irriguo, cl. 2, are 11.27,

deduz. A1;D2, r.d. 4,08€,

r.a. 5,24€)

Confini dei mappali 184, 202, 221, 265, 297, 298, 299, 433, 434 et 436 in corpo unico con riferimento alla mappa terreni: mappali 264, 187, 190, 456, 220, 203 et 261.

Gli immobili sono correttamente intestati.

Il tutto con riferimento alla data degli estratti allegati.

Il.2 – Descrizione dei beni

In Comune di Piedimulera (VB), in Via dei Carusi, piena proprietà di terreni con potenzialità edificatoria, in corpo unico, di superficie complessiva pari a 3.257mq (NCT di Piedimulera foglio 19 mappali 184, 202, 221, 265, 297, 298, 299, 433, 434 et 436).

Ubicazione – I terreni sono siti in Piedimulera, in Via dei Carusi, comodamente raggiungibili.

Descrizione – I terreni in oggetto sono accessibili dalla viabilità interna dell'area produttiva, comodamente raggiungibili anche con mezzi pesanti.

Tutti i terreni sono sostanzialmente pianeggianti, in parte coperti da vegetazione spontanea (anche di alto fusto).

I terreni -che formano un corpo unico- sono liberi da costruzioni edilizie stabili, segnalando però la presenza di tralicci dell'elettrodotto che li attraversa parzialmente.

I confini perlopiù non sono materializzati.

I terreni hanno potenzialità edificatorie, riguardo le quali si rimanda più oltre nella presente.

Per tutto quanto non dettagliato nella descrizione, si rimanda alla documentazione fotografica prodotta in allegato.

II.3 – Intestazione e titolo di provenienza

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano oggi in capo alla società xxxxx in forza dei seguenti titoli:

- xxxx acquista il mappale 14 -oggi m. 297 et 298- con atto di vendita Notaio Valeria Poggia del 30.12.1985 repertorio 11284 raccolta 2110, trascritto a Verbania il 16.01.1986 ai numeri 451/405;
- xxxx acquista i mappali 184, 202 et 265 con atto di vendita Notaio Enrico Troisi 27.09.1996 repertorio 9140, trascritto a Verbania il 16.10.1996 ai numeri 9106/7069;
- xxxxxx acquista il mappale 15 -oggi m. 299 et 433- con scrittura privata Notaio Giovanni Deciani del 19.12.1989 repertorio 11969 raccolta 77873, trascritto a Verbania il 16.01.1990 ai numeri

569/417;

- xxxx acquista il mappale 305 -oggi m. 434- e mappale 304 -oggi m.436- con atto di vendita Notaio Enrico Troisi 21.10.1996 repertorio 9195, trascritto a Verbania il 06.11.1996 ai numeri 9617/7479;

- xxxxx acquista il mappale 162 -oggi m. 221- con atto di vendita Notaio Enrico Troisi 18.06.1992 repertorio 2057 raccolta 626, trascritto a Verbania il 07.07.1992 ai numeri 6633/5242.

II.4 – Stato di possesso e locazioni

Gli immobili alla data del sopralluogo risultavano liberi, e la procedura non ha dato notizia allo scrivente di eventuali contratti di locazione in corso di validità, sollevando da ulteriori verifiche.

II.5 – Usufrutto e diritti reali di godimento

Dai titoli di provenienza non risultano diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

II.6 – Usi civici

Interpellato in merito, il Comune di Piedimulera ha certificato che “.....le suddette aree non risultano gravate da uso civico”.

II.7 – Vincolo culturale D.Lgs. 42/2004

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

II.8 – Servitù

Dai titoli di provenienza non risultano servitù a carico o a favore sugli

immobili oggetto di relazione.

Come già segnalato nella descrizione in sede di sopralluogo sulle aree in oggetto è stata rilevata la presenza dei tralicci dell'elettrodotto che li attraversa parzialmente (sono stati rilevati visivamente senza l'esecuzione di un rilievo strumentale).

Il.9 – P.R.G. e capacità edificatoria

Nel P.R.G. vigente le aree sono così azionate:

- Aree produttive artigianali-industriali di nuovo impianto – Art. 69.

I parametri principali da considerare per l'edificazione sono i seguenti:

- RC = 35% in sede di primo insediamento, 50% in sede di ampliamento;

- Uf = 0,70 mq/mq in sede di primo insediamento nelle aree di completamento e 1,00 mq/mq in sede di ampliamenti;

- H max = 10,00 ml salvo volumi e strutture tecniche, è facoltà del Comune concedere per motivi aziendali, deroghe all'altezza massima attraverso una Delibera Consiliare;

- Dc = distanza dai confini 5,00 ml;

- Fascia di rispetto = tra le aree produttive e i confini con aree a destinazione diversa da quella produttiva, debbono essere realizzate fasce di rispetto lungo la linea di confine con piantumazione fitta con una profondità non inferiore a mt 10,00, salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata prevista dalla concessione edilizia per particolare attività;

- Distanza dalle strade = 6,00 ml (fatto salvo distanze maggiori ai sensi

nel N.C. della strada);

- Aree a servizi = 10% dell'intera superficie territoriale compresa nel Piano Esecutivo.

Ogni reale possibilità di sfruttamento edificatorio, compresa la volumetria o superficie effettivamente realizzabile, andrà meglio determinata con un progetto di massima che tenga conto dei citati parametri e vincoli.

Per la classificazione urbanistica e le disposizioni di P.R.G.C. relativamente all'area in oggetto si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Piedimulera.

II.10 – Regolarità edilizia

Alla data del sopralluogo i terreni erano liberi da costruzioni (salvo i citati tralicci).

Alla data della presente non risultano attivati procedimenti sanzionatori, non risultano rilasciate autorizzazioni né depositate pratiche edilizie.

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; e viste anche le vendite già effettuate o in itinere per beni simili o assimilabili ricadenti nella stessa procedura; tale prezzo unitario è stato determinato alla luce di quanto appurato in sede di sopralluogo, viste le peculiarità del mercato immobiliare di riferimento; ed è comprensivo di ogni pertinenza o accessorio non separatamente conteggiato. 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. Quando non diversamente specificato il valore attribuito è da intendersi come il valore del cespite nello stato di fatto e di diritto odierno.

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.

LOTTO 1

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.

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, e dell'eventuale non fruibilità immediata da parte dell'acquirente in caso l'unità fosse occupata.

La valutazione espressa cerca di ponderare adeguatamente il momento congiunturale, le oggettive difficoltà del mercato immobiliare, e le condizioni dell'immobile.

Le superfici conteggiate sono quelle catastali.

- Determinazione delle superfici di calcolo -

Terreni = 3.257,00 mq ca

- Determinazione dei valori unitari -



Terreni = 20,00 €/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
Terreni	T	3.257,00	1,00	3.257,00	€ 20,00	€ 65.140,00
VALORE TOTALE						€ 65.140,00

PARTE QUARTA

Conclusioni

IV.1 - Conclusioni

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, viste le caratteristiche della proprietà immobiliare, fatte salve le osservazioni esposte riguardo consistenza, stato, accessibilità, potenzialità edificatorie, e tutte le informazioni riportate, 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 1

In Comune di Piedimulera (VB), in Via dei Carusi, piena proprietà di terreni con potenzialità edificatoria, in corpo unico, di superficie complessiva pari a 3.257mq (NCT di Piedimulera foglio 19 mappali 184, 202, 221, 265, 297, 298, 299, 433, 434 et 436).



Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 65.000,00€ (sessantacinquemila/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, 15 dicembre 2020.



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 - note di trascrizione dei titoli di provenienza

