

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 - 48

**LOTTO 8.1**

Negozi (bar)

Comune di Omegna (VB)

Via Mozzalina

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

Pubblicazione 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 – 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 xxxxxxon 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:

- proprietà superficiaria per l'intero dell'unità immobiliare -negozio (bar)-  
sita in Omegna (VB), Via Mozzalina, più oltre meglio identificata (**LOTTO  
8.1.**)

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 Omegna (VB), in Via Mozzalina, proprietà superficaria***

**per l'intero di una unità ad uso commerciale (oggi bar) al piano terra  
di una superiore consistenza denominata "Condominio Mozzalina",  
accessibile da portico fronte strada pubblica.**

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

**\* foglio 9 mappale 758 sub. 6** (Via Mozzalina , piano T,  
cat. C/1, classe 7, 46 mq,  
sup. cat. 52 mq, rendita  
715,09 €)

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

**\* foglio 9 mappale 758** (ente urbano, are 23.60)

Fanno parte della consistenza anche i subalterni 1 (portico) Bene Comune  
Non Censibile, comune ai subalterni da 6 a 59 del mappale 758;  
subalterno 2 (vano scala, scala, ingresso ascensore, disimpegno) Bene  
Comune Non Censibile, comune ai subalterni 12, 13, 18, 19, 24, 25, e ai  
sub. da 33 a 59 del mappale 758; subalterno 3 (vano scala, scala,  
ingresso ascensore, disimpegno) Bene Comune Non Censibile, comune ai  
subalterni 14,15,20,21,26,27, e ai sub. da 33 a 59 del mappale 758; il  
subalterno 4 (vano scala, scala, ingresso ascensore, disimpegno) Bene  
Comune Non Censibile, comune ai subalterni 16,17,22,23,28,29,30,31,32  
e ai sub. da 33 a 59 del mappale 758; il subalterno 5 (corsia per accesso  
autorimesse) Bene Comune Non Censibile, comune ai subalterni da 33 a  
59 del mappale 758.

Confini del mappale 758 con riferimento alla mappa terreni: mappali 200, 710, 750, 757 et 199.

Confini dell'unità immobiliare (subalterno 6) con riferimento all'elaborato planimetrico: subalterni 1 (portico) su due lati, 2 (vano scala comune), 7 et corte.

L'unità immobiliare è denunciata in modo sostanzialmente corretto.

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata.

## **Il.2 – Descrizione dei beni**

***In Comune di Omegna (VB), in Via Mozzalina, proprietà superficaria per l'intero di una unità ad uso commerciale (oggi bar) al piano terra di una superiore consistenza denominata "Condominio Mozzalina", accessibile da portico fronte strada pubblica (NCEU di Omegna foglio 9 mappale 758 sub. 6).***

***Ubicazione*** – L'unità immobiliare è sita in Omegna, località Cireggio, in Via Mozzalina, comodamente accessibile.

***Descrizione*** – Trattasi di una unità commerciale -oggi adibita a bar- al piano terra della superiore consistenza denominata "Condominio Mozzalina", sita in località Cireggio, frontistante la Via Mozzalina.

L'unità immobiliare in oggetto è composta da un locale con forma a L, ad uso commerciale (oggi adibito a bar), e da servizio igienico (con antibagno) dotato di lavandino e wc.

L'unità, dotata di ampie vetrate, è accessibile da portico comune che fronteggia la strada pubblica Via Mozzalina, ed ha anche una uscita

secondaria sul lato opposto della palazzina.

I muri perimetrali sono in cemento armato e mattoni, le partizioni interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti delle pareti del bagno e antibagno.

I serramenti sulle aperture esterne sono in alluminio con vetro singolo.

Le altezze interne rilevate variano da 2,85 metri a 2,70 metri nel locale commerciale, dove è presente un controsoffitto con elementi modulari e rimovibili per l'ispezione interna; nel servizio igienico è di metri 3,00.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con condizionatore nel locale commerciale, boiler elettrico per la produzione di acqua calda e un termosifone in alluminio nel bagno.

L'impianto elettrico è incassato.

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 è inserita in una superiore consistenza realizzata in virtù di un diritto di superficie con durata 99 anni a far data dal 10.11.1988 come da Convenzione n. 11141 fascicolo - n. 72963 repertorio Notaio Deciani in Omegna registrato a Verbania il 29.11.1988 al numero 1785 serie 1v .

Il diritto di superficie legato all'unità immobiliare realizzata e oggetto di relazione è oggi in capo alla società xxxxxx a seguito di Atto di

Conferimento Società a firma Notaio Salvatore Mendola del 31.03.2006  
repertorio 8592 trascritto a Verbania il 02.05.2006 ai n. 4151/6815 .



#### **II.4 – Attestato di Prestazione Energetica**

L'unità immobiliare in oggetto risulta in classe Energetica D, 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 locata con contratto di locazione stipulato in data 01.11.2008 registrato a Verbania il 12.11.2008 al n. 004200, con validità di anni 6+6 a partire dal 01.11.2008 e quindi valido fino al 30.10.2014, da intendersi tacitamente prorogato fino al 30.10.2020. Il canone stabilito nel contratto è pari a 4.800,00 euro/annui (400,00 euro/mese, odierni 426,10 euro/mese). Si segnala che con contratto di affitto di azienda il conduttore ha ceduto l'uso dei locali a soggetto terzo, senza che ciò però possa influire sulla durata della locazione sopra citata.

#### **II.6 – Usufrutto e diritti reali di godimento**

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

Si richiama che l'intera superiore consistenza in cui è ubicata l'unità oggetto di relazione è stata realizzata su area concessa in diritto di superficie (cfr anche precedente punto II.3).

Si segnala inoltre che l'art. 15 della Convenzione di cui al punto II.3, recita che "Il Comune ha diritto di prelazione sugli alloggi realizzati, per ogni



cessione successiva alla prima.”

### **II.7 – Usi civici**

Interpellato in merito, il Comune di Omegna ha dichiarato che l'intero mappale 758 su cui è edificata la superiore consistenza “.. non ricade in zona soggetta a vincolo di uso civico ai sensi L.1766/27.”.

### **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**

Non risultano servitù a carico o a favore della specifica unità in oggetto.

Sulla Convenzione si specifica che il diritto di superficie sull'intera area su cui è stata poi edificata la superiore consistenza è gravato da tre servitù:

- servitù di passaggio pedonale e carraio per uso pubblico su parte dell'ex mappale 200b (oggi ricompreso nel mappale 758);
- servitù per uso pubblico (di cui al punto b) art. 3 dell'allegata Convenzione) gravante su parte del mappale 758;
- servitù per uso pubblico sull'area a parcheggio lungo il fronte di via Mozzalina (parte del mappale 758);

che non vanno ad incidere su fruibilità e valore dell'unità.

### **II.10 – Spese condominiali e quota millesimale**

La società xxxxx -o chi ha edificato prima di conferire a xxxx- non è titolare dell'unità in oggetto a seguito di acquisto tramite atto notarile o titolo equiparabile, avendo invece acquistato un'area (nel caso specifico

un diritto di superficie) sulla quale ha poi provveduto a edificare, alienando successivamente solo alcune delle unità realizzate.

La quota millesimale di proprietà condominiale spettante all'unità in oggetto, sulla quale vengono calcolate le spese condominiali di competenza, risulta pari -nelle tabelle di riparto di tali spese- a 22,35/1000.

Come da documentazione trasmessa dall'amministrazione condominiale (prodotta in allegato) al 19.10.2017 le spese arretrate di competenza dell'unità immobiliare in oggetto sono le seguenti:

- gest. ordinaria "esercizio ordinario 2016/2017" = 528,46 euro;
- gest. straordinaria "bilancio straordinario cappotto 2 parete" = 345,66 €;
- gest. straordinaria "bilancio straordinario tinteggiatura pareti" = 967,00 €.

#### **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 Omegna.

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 intera superiore consistenza edilizia è stata realizzata a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 1623 del 14.10.1987;
- Concessione Edilizia n. 1623/B del 27.09.1988 in variante alla 1623/87;

- Concessione Edilizia n. 1623/C del 09.11.1990 in variante alla 1623/87;
- Certificato di Agibilità del 04.02.1992;
- Certificato di Agibilità del 26.10.1992;
- Certificato di Agibilità del 31.03.1993.



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 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 Omegna.



### 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 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 -

- Negozio (bar) = 52,00 mq ca

- Determinazione dei valori unitari -

- Negozio (bar) = 1.200,00 €/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
Negozio	T	52,00	1,00	52,00	€ 1.200,00	€ 62.400,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>€ 62.400,00</b>

PARTE QUARTA

Conclusioni



IV.1 - Conclusioni

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, viste le caratteristiche dell'unità immobiliare 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 8.1

***In Comune di Omegna (VB), in Via Mozzalina, proprietà superficaria per l'intero di una unità ad uso commerciale (oggi bar) al piano terra di una superiore consistenza denominata "Condominio Mozzalina", accessibile da portico fronte strada pubblica (NCEU di Omegna foglio 9 mappale 758 sub. 6).***

*Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 60.000,00€ (sessantamila/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  
(Convenzione e Nota conferimento in Società)
- Allegato 06 - estratti pratiche edilizie
- Allegato 07 - Attestato di Prestazione Energetica
- Allegato 08 - contratto di locazione
- Allegato 09 - spese condominiali e quota millesimale

