

Tribunale di Verbania

Fallimento n.36/2013 R.G.F.
Ciao Ciao World S.r.l.

Curatore Fallimentare dott.ssa Manuela Bianchi

Giudice del Fallimento dott. Mauro D'Urso



Relazione e stima

LOTTO 3

Magazzino e uffici,
inseriti in più ampio complesso immobiliare
Verbania (VB)- Via San Bernardino



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 catastale dei beni

II.2 – Descrizione dei beni

II.3 – Intestazione e titolo di provenienza

II.4 – Attestato di Prestazione Energetica

II.5 – Usufrutto e diritti reali di godimento

II.6 – Servitù

II.7 – Usi civici

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

II.9 – 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.36/2013 R.G.F. del Tribunale di Verbania (Fallimento Ciao Ciao World S.r.l.), con l'incarico stimare, previ i necessari accertamenti e tutte le necessarie operazioni anche catastali, il valore venale degli immobili di seguito descritti, previa loro divisione da una più ampia e articolata consistenza all'interno della quale sono inseriti.

I.2 – Oggetto della relazione

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

-piena proprietà di unità immobiliare con destinazione magazzino e uffici, il tutto parte di una più ampia consistenza sita in Verbania (VB) con accessi da Via San Bernardino, come meglio identificato più oltre nella presente (LOTTO 3).

Relativamente a tale immobile, 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 in aggiornamento presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, ecc), a ri-verificare i beni immobili indicati dalla procedura e oggetto della presente relazione (e già oggetto di precedenti relazioni).

Sono stati eseguiti nuovi sopralluoghi per verificare lo stato dei beni anche in comparazione con quanto già precedentemente rilevato negli anni precedenti.

Si è poi provveduto a redigere un progetto divisionale della più ampia consistenza in cui sono inserite le unità oggetto della presente, con il fine di formare delle porzioni immobiliari più adeguate al mercato, auspicabilmente meglio commerciabili.

Conseguentemente si è provveduto alle necessarie operazioni e variazioni catastali necessarie per la formazione di unità funzionalmente indipendenti.

Alla luce di tali operazioni molto sinteticamente esposte, 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

Stima proprietà immobiliare

II.1 – Estremi catastali dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione sono così identificati catastalmente:

In Comune di Verbania (VB), in Via San Bernardino, piena proprietà di unità immobiliare composta da magazzini e uffici, posta in una più ampia consistenza immobiliare.

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

* **foglio 76 mappale 9 sub. 2**

graffato **mappale 10 sub. 20** (Via Alle Fabbriche n. snc, piano

T-1, cat. D/7, rendita 10.270,50€)

La superiore consistenza è così distinta al **NCT** di Verbania:

* **foglio 76 mappale 9** (ente urbano, are 26.30)

* **foglio 76 mappale 10** (ente urbano, are 06.57)

Confini dei mappali 9 et 10 in corpo unico con riferimento alla mappa terreni: altro foglio di mappa, strada pubblica, mappali 152, 301, 88, 14, 149, 95, 15, 205, 189 et 8.

Confini dell'unità immobiliare in oggetto con riferimento all'elaborato planimetrico: mappali 189, 8, strada pubblica, mappale 10, mappale 14 sub. 2 graffato con il mappale 9 sub. 3 et mappale 9 sub. 1 graffato con il mappale 15 sub. 12.



Al fine di denunciare correttamente la consistenza oggetto di relazione è stata depositata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio denuncia di variazione prot. VB0049009 del 26.10.2021.

Inoltre è stata depositata Istanza prot. 34809 del 30.11.2021 per variazione toponomastica (da Via alle Fabbriche a Via San Bernardino).

Gli immobili sono correttamente intestati.



II.2 – Descrizione dei beni



In Comune di Verbania (VB), in Via San Bernardino, piena proprietà di unità immobiliare composta da magazzini e uffici, posta in una più ampia consistenza immobiliare (NCEU di Verbania foglio 76 mappale 9 subalterno 2 graffato con il mappale 10 subalterno 20).

Ubicazione – L'unità immobiliare è sita in Verbania, con accessi da Via San Bernardino, nel contesto di una più ampia consistenza, ed è comodamente accessibile con autovetture e mezzi pesanti.



Descrizione – Il complesso immobiliare in cui è inserita la proprietà oggetto di relazione è composto da magazzini, uffici, unità residenziali, e aree scoperte, il tutto distribuito su più corpi di fabbrica realizzati in epoche differenti, con materiali parzialmente differenti, che formano però un solo corpo.



L'accesso all'unità immobiliare in oggetto è però indipendente, direttamente dalla Via San Bernardino, tramite un ampio accesso carraio e altri due accessi pedonali.



La proprietà oggetto della presente è composta da un ingresso carraio



coperto, da un magazzino con altezza massima di 6,55 metri, servizi igienici, e uffici -con altezze variabili tra 2,50 metri e 3,33 metri- posti sia al piano magazzino che al superiore piano primo.(questi ultimi nelle autorizzazioni edilizie erano in realtà indicati come abitazione, ma sono accatastati insieme ai magazzini e la loro altezza odierna massima è di 2,60 metri).

La superficie complessiva lorda dei magazzini, uffici, servizi e spazi accessori al piano terra è di 1.648 mq, quella della tettoia di ingresso al piano terra è di 136 mq, quella dei locali al piano primo (compreso vano scala dal piano terra e terrazzo) e di 174 mq, quella della piccola corte esclusiva è di 23 mq; superfici poi assunte a base di calcolo.

Tutti gli ambienti sono in mediocri condizioni, compatibilmente con lo stato di disuso in cui versano da anni.

Gli impianti sono parte a vista, parte incassati; al momento non funzionanti, ed in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne l'efficienza.

Poiché l'unità oggetto della presente relazione deriva dal frazionamento di una proprietà più ampia, e poiché tutti gli impianti di ogni tipo -pur già divisi in zone- servono l'intera superiore consistenza, ora a seguito del frazionamento di tale consistenza sarà necessario un analogo e conseguente adattamento di tutti gli impianti, a cure e spese dell'aggiudicatario.

Si segnala che ai fini di una completa divisione dai locali degli altri lotti formati andranno chiusi con adeguata muratura alcuni passaggi di



comunicazione tra i locali del Lotto 3 e quelli del Lotto 2 (tali opere sono indicativamente segnate in rosso sull'elaborato grafico di cui all'allegato 6 della presente relazione), e realizzate eventuali tamponature alte dei muri interni di divisione.

Le pareti interne sono generalmente intonacate e tinteggiate (alcune sono composte da pannelli prefabbricati).

Sono state rilevate infiltrazioni dalle coperture dei magazzini.

Mancano (o non sono funzionanti) i generatori di calore, così come quelli per la produzione di acqua calda.

Nel dettaglio:

DEPOSITI E ACCESSORI AL PIANO TERRENO

Gli spazi deposito sono realizzati parte con muratura perimetrale portante - o cemento armato - e copertura con struttura portante in ferro, parte invece con struttura prefabbricata in cemento armato e copertura pure con struttura prefabbricata in c.a.

I serramenti sono generalmente in ferro, con vetro singolo.

I pavimenti sono generalmente piastrellati (nei locali al piano primo in laminato).

Le pareti interne non portanti sono generalmente in laterizio o blocchi di cls, alcune sono realizzate con pannelli prefabbricati.

L'accesso carraio al deposito è dotato di ampio portone scorrevole.

Sono presenti termo ventilconvettori per il riscaldamento dei magazzini, non funzionanti al momento del sopralluogo.



L'impianto elettrico è perlopiù a vista, di tipo industriale.

LOCALI AL PIANO PRIMO

L'unità al piano primo si compone di ingresso autonomo dal piano strada, scala esclusiva, e poi soggiorno, cucina, bagno e camera, più terrazzo scoperto.

E dotata di caldaia autonoma (al momento non funzionante), serramenti con vetrocamera, impianto elettrico incassato, pavimento in laminato.

Si è verificata in sede di sopralluogo una altezza massima del locale soggiorno pari a 2,60 metri (inferiore ai prescritti e autorizzati 2,70 metri necessari ai fini dell'agibilità del locale ai fini abitativi).

Per tutto quanto non dettagliato nel prosieguo della descrizione si rimanda alla documentazione fotografica ed agli elaborati grafici prodotti in allegato.

II.3 – Intestazione e titolo di provenienza

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano oggi in capo alla società Ciao Ciao World S.r.l. in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita Notaio Gaetano Petrelli del 12.01.1990 rep. 272 racc. 101, trascritto a Verbania il 22.01.1990 ai numeri 705/532 (NCEU foglio 42 mappali 30, 31 parte, 95 e 36 parte – corrispondenti al NCT foglio 76 mappali 9, 10 parte, 88, 14 et 16 parte passaggio).
- Atto di fusione per incorporazione Notaio Luigi Lanteri del 15.12.2008 rep. 37113 racc. 11866, registrato a Verbania il 16.12.2008 al numero 4678 serie 1T (dalla società ZEPPELING S.r.l. a CIAO CIAO WORLD





S.r.l.).



II.4 – Attestato di Prestazione Energetica

Gli APE (Attestato di Prestazione Energetica) sono in corso di elaborazione.

II.5 – Usufrutto e diritti reali di godimento

Dai titoli di provenienza e dalla certificazione notarile non risultano diritti di usufrutto sugli immobili oggetto di relazione.

II.6 – Servitù

Come detto l'unità oggetto della presente risulta dal frazionamento di una precedente più ampia proprietà. Relativamente a tale precedente più ampia proprietà sui titoli di provenienza (atto Notaio Valeria Poggia del 26.06.1995 rep. 46000 e atto Notaio Maurizio Terragni del 26.03.1998 rep. 11222) viene riportata l'esistenza di "una servitù di passo pedonale e carraio attraverso l'andito carraio sito nel fabbricato con fronte su Via alle Fabbriche al mappale n.16 del foglio n.76 (settantasei), e sul cortile al mappale n. 14 stesso foglio catasto terreni" (confrontare atto Notaio Poggia sopra citato).

Visto la nuova divisione operata si ritiene che tale servitù non interessi più -né a favore né contro- la porzione immobiliare oggetto della presente relazione.

II.7 – Usi civici

Il Comune di Verbania ha già a suo tempo certificato che: "presso questa amministrazione Comunale non è attualmente disponibile la cartografia



che individua le aree gravate da usi civici e, pertanto, con la presente si segnala l'impossibilità di rilasciare la dichiarazione attestante tale vincolo".

(certificato in allegato).

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

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



II.9 – P.R.G. e regolarità edilizia

Regolarità edilizia – Per la verifica della conformità edilizia e urbanistica dei beni sono state condotte indagini presso il Comune di Verbania.

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 consistenza edilizia di tutto il complesso immobiliare risulta quindi realizzata a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n. 51/79 del 23.11.1980, per rifacimento strutture portanti e copertura del capannone;

- Concessione Edilizia n. 304/81 del 30.12.1981, per ampliamento e formazione nuove aperture;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 16/96 del 02.08.1996 (prot. 17653 del 30.06.1986), per opere interne, modifica aperture, demolizione di parte della facciata per formazione nuovo accesso carraio, costruzione di n. 4 tettoie e sostituzione di tettoia esistente con nuova struttura;

- Concessione Edilizia n. 238/88 del 23.03.1988, per cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale;





- Concessione Edilizia n. 392/89 del 05.10.1989, per la ristrutturazione con trasformazione d'uso da artigianale a magazzino per il commercio all'ingrosso, e successiva variante rilasciata in data 27.02.1992;

- Autorizzazione n. 39/90 del 29.01.1990, per sostituzione della copertura della tettoia;

- Autorizzazione n. 40/90 del 26.01.1990, per demolizione tettoia (mappale 88 NCT);



- Concessione Edilizia n. 68/90 del 27.02.1990, per ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenza;

- Concessione Edilizia n. 407/91 del 23.08.1991, per sistemazione fabbricato (ingresso al piano terra per accesso all'appartamento al piano primo);



- Denuncia di Inizio Attività prot. 22247 del 24.07.1996, per posa n.4 copulux per chiusura aperture;



- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 65/98 del 20.11.1998, per cambio d'uso-modifiche interne e modifiche aperture;



- Denuncia di Inizio Attività prot. 10684 del 20.03.2001, per rifacimento pavimentazione piazzale (mappale 14), nuova tubazione fognatura e sostituzione manto di copertura.



E' stata poi rinvenuta la Concessione Edilizia n. 251/83 del 31.10.1983, per formazione di tettoia tra i due capannoni (mappale 9 et 88), le cui opere non sono state però realizzate.



Una verifica addizionale potrà essere svolta dall'eventuale acquirente





circa l'unità posta al piano primo (e accatastata congiuntamente agli spazi magazzino e uffici) segnatamente in relazione alle altezze dei locali, ai fini del loro sfruttamento ad eventuali fini abitativi o come ufficio..



Come si evince dall'elenco di cui sopra, sulla base quindi della documentazione fornita in visione dal Comune, il complesso è giunto alla consistenza attuale a seguito di opere eseguite progressivamente a seguito di autorizzazioni edilizie che si sono susseguite nel tempo: vista la documentazione fornita in visione dal Comune di Verbania manca un certificato di agibilità sia complessivo che parziale per le varie porzioni dell'immobile.



Alla data del sopralluogo per l'unità immobiliare in oggetto si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto all'autorizzato:



- difformità circa la posizione di alcune partizioni interne non portanti;
- altezza massima dei locali dell'appartamento al piano primo pari a 2,60 metri (inferiore ai previsti 2,70 metri).



Le difformità elencate potranno essere in parte sanate, o andranno intraprese opere per la regolarizzazione, previo progetto e ottenimento di regolare autorizzazione (di sanatoria con o senza opere).



La consistenza plano volumetrica complessiva risulta sostanzialmente quella di cui alla somma delle autorizzazioni edilizie elencate.



Non risultano attivati procedimenti sanzionatori.



P.R.G. – Nel vigente P.R.G. il complesso immobiliare ricade tra le “Aree di origine produttiva e terziaria soggette a riuso e riqualificazione nel territorio





urbano con destinazione mista”, normate dall’art 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Inoltre il complesso immobiliare in oggetto ricade nella più vasta area per la quale il vigente P.R.G. prevede gli sviluppi, gli indirizzi e le disposizioni di cui alla Scheda di Indirizzo n. 19 ter.

Circa tale scheda si evidenzia che ricomprende immobili di molteplici e diverse proprietà (oltre a quella in oggetto) e destinazioni, e anche per tale ragione al momento della redazione della presente non sono riscontrabili evidenze che possano far prevedere la realizzazione di quanto previsto alla citata scheda d’area.

La valutazione è quindi stata quindi condotta sulla scorta della consistenza e destinazione oggi effettivamente presenti.

In allegato si producono gli estratti dagli strumenti urbanistici vigenti.

Si segnala che è in corso uno studio preliminare ai fini della adozione e approvazione di una Variante del vigente P.R.G.C.

Per la classificazione urbanistica e le disposizioni del P.R.G.C. tuttora vigente relativamente all’area su cui insistono i fabbricati, si rimanda all’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica a suo tempo rilasciato dall’Ufficio Tecnico del Comune di Verbania.





PARTE TERZA

Stima proprietà immobiliare

III.1 – Stima dei beni

Dopo aver svolto opportune indagini ed aver anche consultato i più aggiornati prezziari, mercuriali e pubblicazioni, è stato determinato il valore unitario per metro quadrato per comparazione con quello di immobili simili a quelli in oggetto, 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 i 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 comprensivo di ogni onere per la rimessa in pristino o la regolarizzazione delle eventuali opere realizzate in assenza o difformità dalle autorizzazioni, nonché del costo delle opere necessarie alla completa separazione dalle altre unità immobiliari.



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



Per quanto già espresso precedentemente nella presente relazione, la valutazione viene fatta principalmente sulla base del costruito odierno e non sulla scorta delle previsioni della scheda di indirizzo n. 19 ter, di cui si è però in ogni caso tenuto debitamente conto nell'attribuzione dei valori di stima.



Al fine di poter 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 compendio.



- Determinazione delle superfici di calcolo -

- magazzino = 1.648,00 mq ca
- locali piano primo = 136,00 mq ca (incluso ingresso al piano terreno e vano scala esclusivo)



- Terrazzo = 38,00 mq ca
- Tettoia ingresso carraio = 136,00 mq ca



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Corte = 23,00 mq ca

- Determinazione dei valori unitari -

- magazzino = 350,00 €/mq

- locali piano primo = 600,00 €/mq

- Tettoia ingresso carraio= 150,00 €/mq

- Terrazzo = 150,00 €/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Determinazione del più probabile valore venale -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Visto e richiamato tutto quanto sopra esposto è possibile determinare il valore venale del compendio immobiliare, nello stato odierno come descritto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE	PIANO	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Magazzino	T	1.648,00	1,00	1.648,00	€ 350,00	€ 576.800,00
Appartamento	T-1	136,00	1,00	136,00	€ 600,00	€ 81.600,00
Tettoia	T	136,00	1,00	136,00	€ 150,00	€ 20.400,00
Terrazzo	1	38,00	1,00	38,00	€ 150,00	€ 5.700,00
Corte esclusiva	T	23,00	1,00	23,00	€ 100,00	€ 2.300,00
VALORE TOTALE						€ 686.800,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PARTE QUARTA

Conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

IV.1 - Conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE®

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 3

In Comune di Verbania (VB), in Via San Bernardino, piena proprietà di unità immobiliare composta da magazzini e uffici, posta in una più ampia consistenza immobiliare (NCEU di Verbania foglio 76 mappale 9 subalterno 2 graffato con il mappale 10 subalterno 20).



Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 685.000,00€ (seicentoottantacinquemila/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, 30 novembre 2021.



dott. arch. Massimiliano Bolamperti





ELENCO ALLEGATI

- | | |
|----------|--|
| Allegato | 01 - documentazione fotografica |
| Allegato | 02 - documentazione catastale |
| Allegato | 03 - estratti pratiche edilizie |
| Allegato | 04 - Certificato di Destinazione Urbanistica |
| Allegato | 05 - estratti P.R.G. e Norme Tecniche d'Attuazione |
| Allegato | 06 - elaborato grafico – divisione in lotti |
| Allegato | 07 - titoli di provenienza |

