

Tribunale di Verbania

Fallimento n.20/2017 R.G.F.

Curatore Fallimentare dott. Francesco Roman

Giudice del Fallimento dott. Claudio Michelucci



Relazione di descrizione e stima - 19

### **LOTTO 3**

Rustico da ristrutturare  
Comune di Verbania (VB)  
Località Cavandone

**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

## LOTTO 3

### 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 – 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 (Fallim), 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 dott. Francesco Roman.

**I.2 – Oggetto della relazione**

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

- piena proprietà dell'unità immobiliare -rustico da ristrutturare- sita in Verbania (VB), Località Cavandone, più oltre meglio identificata (**LOTTO 3**)

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'immobile oggetto della presente relazione è così identificato catastalmente:

***In Comune di Verbania (VB), in Località Cavandone, piena proprietà***

LOTTO 3

*di rustico da ristrutturare, disposto su due piani, oggi composto da due locali al piano terra e due locali al piano primo.*

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

\* **foglio 35 mappale 1004 sub 1** (Via Carlo Menozzi  
n. SNC, piano T-1, cat.C/6,  
classe 1, 51 mq, sup. cat.  
65 mq, rendita 110,63 €)



\* **foglio 35 mappale 1004 sub 2** (Via Carlo Menozzi  
n. SNC, piano T-1, cat.C/6,  
classe 1, 53 mq, sup. cat.  
84 mq, rendita 114,96 €)

Il fabbricato è edificato su area così distinta al **NCT** di Verbania:

\* **foglio 35 mappale 1004** (ente urbano, are 00.78)

Inoltre terreni così distinti al **NCT** di Verbania:

\* **foglio 35 mappale 39** (fabbricato diruto, are 00.39)

\* **foglio 35 mappale 41** (cortile, are 00.02)

\* **foglio 35 mappale 42** (cortile, are 00.02)

Confini dei mappali 39, 41, 42, 1004 in corpo unico, con riferimento alla mappa terreni: strada pubblica su quattro lati .

Gli immobili sono correttamente denunciati a seguito delle seguenti Variazioni Catastali:

- Tipo Mappale protocollo VB0039759 del 17.07.2018;



- Variazione Docfa protocollo VB0041787 del 31.07.2018 presentate dallo scrivente.

Gli immobili sono correttamente intestati.



## **Il.2 – Descrizione dei beni**

***In Comune di Verbania (VB), in Località Cavandone, piena proprietà di rustico da ristrutturare, disposto su due piani, oggi composto da due locali al piano terra e due locali al piano primo*** (NCEU di Verbania foglio 35 mappale 1004 sub. 1et 2; NCT foglio 35 mappali 39, 41et 42).



**Ubicazione** – Gli immobili sono siti in Verbania, in Località Cavandone, comodamente accessibili.

**Descrizione** – Il fabbricato in oggetto è oggi in disuso; si sviluppa su due piani ed è oggi composto al piano terra da due locali, accessibili dalla strada, e non comunicanti fra loro, ed al piano primo da due locali, separati tra loro, e accessibili da lati opposti del fabbricato mediante scale esterne in pietra.



Durante le operazioni di rilievo dello stato dei luoghi, non è stato possibile accedere al locale al piano terra lato sud e al locale al piano primo lato nord, ma visti i locali attigui, visto lo stato dei luoghi, visto lo stato complessivo della struttura e quanto intravisto di tali locali attraverso le aperture, si è giudicato l'accesso a tali singoli locali non così determinante ai fini della presente.

I muri perimetrali in pietra hanno spessore di circa 60-65 cm, mentre il muro di spina divisorio anch'esso in pietra ha spessore di circa 50 cm.



### LOTTO 3

Il pavimento al piano terra è in pietra di piccolo taglio (bocchette) tipicamente in uso nelle stalle, mentre al piano superiore il pavimento è un assito in legno grezzo.

Le porte di accesso ai locali sono in legno (porte a doppia anta realizzate con assi di legno grezzo e chiavistello in ferro, tipiche degli edifici rurali di montagna).

Non sono presenti serramenti alle finestre.

Le altezze interne rilevate sono le seguenti: nel locale al piano terra circa 2,30 metri, nel locale al piano primo sottotetto variano da circa 2,63 metri a 3,30 metri.

Non è presente nessun tipo di impianto.

Per tutto quanto non dettagliato nella descrizione, si rimanda alla documentazione fotografica allegata.

#### **II.3 – Intestazione e titolo di provenienza**

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano oggi in capo alla sociel. in forza del seguente titolo:

- atto Notaio Salvatore Mendola del 06.04.2007 repertorio 9499 raccolta 3714, trascritto a Verbania il 05.05.2007 ai numeri 6699/4193, 6700/4194, 6701/4195.

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

Visto lo stato e le condizioni della proprietà, vista la normativa vigente, non è possibile e necessaria l'elaborazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **II.5 – Stato di possesso e locazioni**

L'immobile alla data del sopralluogo risultava libero.

Non sono stati forniti allo scrivente contratti di locazione opponibili.

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

Dal titolo di provenienza non risultano diritti di usufrutto sull'immobile oggetto di relazione.

### **II.7 – Usi civici**

Interpellato in merito, il Comune di Verbania ha dichiarato "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".

### **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**

Dal titolo di provenienza non risultano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto di relazione.

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

La proprietà immobiliare oggetto di relazione non è inserita in contesto condominiale.

### **II.11 – P.R.G. e regolarità edilizia**

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

## LOTTO 3

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 risulta quindi realizzata a seguito delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di Costruire 125/09 del 21.10.2009; con Denuncia delle opere strutturali e nomina del collaudatore, protocollo n. 0043892 del 18.10.2010; e Comunicazione di Inizio dei Lavori protocollo n. 0043893 del 18.10.2010.

Le opere previste non sono state sostanzialmente realizzate, se non eventualmente in minima parte quelle di cantierizzazione.

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 Verbania.

### 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,

### LOTTO 3

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

### LOTTO 3

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.

La stima viene condotta sulla base della consistenza presente, viste le potenzialità che emergono in considerazione delle disposizioni di piano vigenti e visto anche il permesso già rilasciato (anche se ora in ogni caso scaduto e non più valido).

- Determinazione delle superfici di calcolo -

- Piano Terra: 75,00 mq ca
- Piano Primo: 75,00 mq ca
- Corpi scala esterni: 8,00 mq ca

- Determinazione dei valori unitari -

-Valore unitario a base di calcolo = 250,00 €/mq

- Determinazione del più probabile valore venale -

### LOTTO 3

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

Il valore della piccolissima area scoperta è ricompreso in quello unitario attribuito al costruito.

DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Piano Terra	75,00	1,00	75,00	€ 250,00	€ 18.750,00
Piano Primo	75,00	1,00	75,00	€ 250,00	€ 18.750,00
Corpi scala esterni	8,00	0,20	1,60	€ 25,00	€ 40,00
<b>VALORE TOTALE</b>					<b>€ 37.540,00</b>

### PARTE QUARTA

#### Conclusioni

#### **IV.1 - Conclusioni**

Assumendo come riferimento i valori ottenuti, sulla scorta dell'esperienza professionale, viste le caratteristiche degli immobili 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

### LOTTO 3

nella determinazione del giusto prezzo.

#### **LOTTO 3**

***In Comune di Verbania (VB), in Località Cavandone, piena proprietà di rustico da ristrutturare, disposto su due piani, oggi composto da due locali al piano terra e due locali al piano primo*** (NCEU di Verbania foglio 35 mappale 1004 sub. 1et 2; NCT foglio 35 mappali 39, 41et 42).

*Alla luce di quanto esposto si ritiene equo per la proprietà in oggetto un valore di mercato complessivo di 38.000,00€ (trentottomila/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

LOTTO 3

- Allegato 02 - documentazione catastale
- Allegato 03 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- Allegato 04 - estratti PRG e NTA
- Allegato 05 - titolo di provenienza
- Allegato 06 - estratti pratiche edilizie

