

dott. Giuseppe Papa
architetto

Viale Azari n.8 - 28922 Verbania (VB)
Telefax 0323 - 557400

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa **Maria Serena Riccobono** della
Sez. Civ. del Tribunale di Verbania.

Premessa

Con comunicazione di provvedimento del 09/03/09 la S.V.I.
nominò me sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a
Verbania in viale Azari n.8, ed iscritto all' Ordine degli
Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle
province di Novara e V.C.O. col n. 923, come Consulente Tecnico
d' Ufficio

nella procedura del **CONCORDATO PREVENTIVO** [REDACTED]

R.G. n°1/2009

Commissario Giudiziale : Dr.ssa Manuela Bianchi

per il conferimento dell' incarico che prevede la stima, la
descrizione e la verifica della provenienza dei beni di
pertinenza della liquidazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data 13/03/09 e dopo aver ricevuto la relativa documentazione dal Commissario Giudiziale in data 30/03/2009, mi sono recato presso i beni oggetto di stima per iniziare le operazioni peritali.

Durante il sopralluogo ho compiuto un'accurata ispezione dei luoghi, eseguendo al contempo un dettagliato rilievo metrico e fotografico degli immobili in oggetto.

Esaminando i dati raccolti, la documentazione reperita presso gli uffici competenti, sono giunto ad elaborare il quadro di valutazione di seguito riportato.

Risposta al mandato

In Comune di **Piedimulera**:

Immobile ad uso industriale costituito da capannone con uffici annessi, in via Dell'Industria n° 3;

Dati catastali:

□ **NCEU, foglio 19,**

- mappale **266/1**, corrispondente al Catasto Terreni, al foglio 19 particella 266, ente urbano di are 52.58;

- mappale **356**, corrispondete al Catasto Terreni, al foglio 19 mappale 356, ente urbano di are 57.63.

quanto descritto costituisce pertinenza dell'immobile l'area così censita al **Catasto Terreni**:

□ NCT, foglio 19,

- mappale 357, prato irriguo, cl.2^ di are 01,35;
- mappale 359, prato irriguo, cl.1^ di are 02,07;
- mappale 361, prato irriguo, cl.2^ di are 02,43;
- mappale 366, prato irriguo, cl.2^ di are 00,32

Confini:

a corpo: mappali 197, 172, 181, 199, 206, 426, 428, 341.

Titolo di Proprietà

I beni sono pervenuti alla società con atto del 04/10/2005 rep.n°28104 racc.n°7392 a firma del Notaio Luigi Lanteri di Verbania, registrato in Verbania in data 12/10/2005 al n°1676 serie 1.

Ubicazione:

Il cespite è ubicato nel Comune di Piedimulera, in prossimità dello svincolo della superstrada che collega Gravellona Toce con il Passo del Sempione.

Dall'immobile in oggetto è possibile raggiungere facilmente tutte le infrastrutture principali presenti sul territorio del V.C.O.

Descrizione

Il cespite oggetto di valutazione è sito nell'area industriale di Piedimulera e comprende i terreni e i fabbricati che costituiscono il patrimonio immobiliare della ditta [REDACTED]

La società è stata fondata nel 1992 e si occupa delle costruzioni e montaggi di carpenterie metalliche e meccaniche, delle caldaierie e dell'impiantistica industriale in genere. La proprietà comprende due capannoni industriali prefabbricati con annessi uffici e servizi, oltre a quasi mq 6400 di terreno pertinenziale.

Il complesso immobiliare odierno è frutto di un progressivo ampliamento sviluppatosi nel corso degli anni di attività; L'area produttiva è formata da due capannoni adiacenti edificati in epoche differenti; la porzione ovest è stata costruita nel 1994 ed è costituita da una struttura prefabbricata a pianta rettangolare avente due campate con interasse pari a 15 mt e un'altezza interna di 7.50 mt; il capannone a est è stato edificato nel 1997 ed è caratterizzato da due campate aventi 19 m di interasse e da un'altezza interna di circa 9.50 m; ogni campata è attrezzata con relativo carro-ponte; sul lato nord del fabbricato sono stati realizzati i servizi igienici, gli spogliatoi e il locale mensa del personale.

Tutta la copertura è in tegoli piani CAV supportati da pilastri anch'essi in CAV e alternati da punti luce in policarbonato e scossaline in lamiera zincata.

I pannelli di tamponamento esterni sono realizzati in calcestruzzo armato con interposto isolante in poliuretano. Aperture di m. 4 di larghezza e m 4.4 di altezza collegano i due capannoni e consentono l'accesso carraio su tutti i lati della proprietà.

L'intera struttura è dotata di impianto di riscaldamento degli ambienti mediante aerotermi.

La pavimentazione dell'area produttiva è in battuto di cemento. L'area attrezzata per il personale è dotata di riscaldamento a metano con corpi scaldanti in alluminio.

Il corpo di fabbrica degli uffici è quello di più recente costruzione e si sviluppa su due livelli fuori terra.

La struttura è interamente prefabbricata e sviluppa una superficie complessiva di mq 280.

I locali sono dotati di idonee finiture e impianti; i pavimenti sono finiti con piastrelle di gres porcellanato o in pietra naturale; i plafoni sono dotati di controsoffitto; le porte sono tamburate con superficie esterna laccata. I serramenti sono in alluminio con vetrocamera. Ogni ambiente è dotato di climatizzazione.

Una rilevante scala centrale in beola collega i due livelli e caratterizza l'ingresso dell'edificio.

Il terreno pertinenziale è in parte sistemato a verde e in parte attrezzato a parcheggio mediante la posa di autobloccanti.

Una cabina elettrica per la trasformazione della corrente da alta a bassa tensione completa la proprietà.

Il cespite immobiliare, considerate le sue caratteristiche morfologiche e distributive, si può classificare come fabbricato industriale fungibile, ossia dotato di un notevole grado di flessibilità di impiego.

In considerazione dei dati raccolti e dello stato dei luoghi, lo scrivente ritiene buono lo stato di conservazione dei manufatti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenze:

Capannoni produttivi con spogliatoi e servizi:	mq 4940
uffici:	mq 560
cabina elettrica:	mq 37
area esterna pertinenziale:	mq 6381

Situazione edilizio-urbanistica:

la porzione di fabbricato individuata con il mappale 356 è stato realizzato in coerenza alle seguenti concessioni edilizie:

- n° 97/22 del 2/10/1997;
- n° 97/27 del 24/10/1997;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

la porzione di fabbricato individuata al mappale 266 sub. 1 è stata realizzata in coerenza alle seguenti concessioni edilizie:

- n°1 del 03/03/1994, Prot. n°8;
- n°94/13 del 02/05/1994 e successiva variante del 2/01/1995;

la porzione destinata ad uffici è stata realizzata a seguito della concessione n.99/6 del 18/05/1999;

variante DIA del 28/09/02 Prot. n°5090

variante DIA del 20/06/06 Prot. n°3990

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La cabina elettrica è stata edificata mediante concessione n°94/92 del 12/12/1994.



Criteri di stima:

Il mercato immobiliare è, per sua natura, da suddividere in categorie che tengano conto sia delle differenze tra i diversi tipi di immobili, sia della domanda degli operatori e dei fruitori;

il prezzo di un immobile non è quindi funzione solo della domanda e dell'offerta, ma anche delle condizioni ambientali in cui viene a trovarsi la risorsa, che ne influenzano le caratteristiche prese in considerazione dagli acquirenti e dai venditori.

Per determinare il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima, occorre riferirsi a quelli comparabili, sui quali ho svolto indagini alla ricerca di prezzi di recenti contrattazioni.

Il criterio di stima quindi adottato è quello definito SINTETICO-COMPARATIVO: questo consiste in una raccolta di dati relativi a valori di mercato riferiti a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione e, successivamente, nella comparazione del bene pignorato con i dati ottenuti.

Avuto riguardo dei prezzi correnti praticati sul mercato immobiliare del Comune di Piedimulera, considerata l'ubicazione dei beni, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, situazione giuridica in termini di destinazione dello strumento urbanistico, e considerando il valore unitario medio per superficie lorda riscontrato, ho ricavato la stima dei beni.

Stima dei beni



capannoni produttivi:

- area produttiva

mq 4800 €/mq 600,00 = € 2.880.000,00

- area spogliatoi
e servizi

mq 140 €/mq 900,00 = € 126.000,00

corpo uffici:

mq 560 €/mq 1300,00 = € 728.000,00

cabina elettrica

mq 37 €/mq 650,00 = € 24.050,00

area esterna

mq 6381 €/mq 45,00 = € 287.145,00

€ 4.045.195,00



OSSERVAZIONI:

-ai fini della vendita si segnala il mancato aggiornamento della scheda catastale della particella 266/1 per diversa distribuzione interna degli spogliatoi, ottenuta con la DIA n°3990.

- inoltre non è stato inoltrato il tipo mappale al catasto terreni inerente il mappale 356.



Conclusioni

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e deposito la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare.

Verbania 20.04.2009

AR / H ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE
NV O DI NOVARA E VERBANO - GUSIO - OSSOLA
ARCHITETTO
sezione Papa Giuseppe
A/a n° 923

(Il CTU arch. Giuseppe Papa)

Allegati:

- documentazione fotografica;
- visure e schede catastali;
- Ispezione ipotecaria

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT