

dott. Giuseppe Papa
architetto

Via Mapelli n.31 – 28921 Verbania (VB)
Telefax 0323 – 557400
e-mail: studioarch.papa@gmail.com
PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO PALESE		Fallimento n°18-2019		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Via Brigata Cesare Battisti, Verbania, Località Intra (VB)	N°rif	4.03

PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Papa, con studio a Verbania in via Mapelli n.31, ed iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori delle province di Novara e V.C.O. col n. 923, ad evasione dell'incarico ricevuto dal CURATORE FALLIMENTARE Studio S.A.S, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>UFFICI CON LOCALI ACCESSORI IN COMUNE DI VERBANIA LOCALITÀ INTRA, NEL FABBRICATO DENOMINATO "MAGAZZINI LUNGOFIUME" (""), AVENTE ACCESSO DA VIA BRIGATA CESARE BATTISTI E ACCESSO DA VICOLO MULLER.</i>
-----------------------------	---



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sezione A	DATI CATASTALI
------------------	-----------------------

N.	Intestazione	QUOTA
1	SOCIETA' RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. P.IVA 01185070032	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Verbania						
Indirizzo		Via Brigata Cesare Battisti						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
51	387	36	U	A/10	2	9,5 vani	Totale mq 417	€. 2.502,23
51	387	37	U	A/10	2	8,5 vani	Totale mq 267	€. 2.238,84
CONFINI	Sub. 36: mapp.76 e mapp.71 C.T., sub.12, sub.4, ancora sub.12, via Brigata Cesare Battisti, sub.14, ancora Via Brigata Cesare Battisti. Sub. 37: mapp.76 e mapp.71 C.T., sub.12, sub.4, sub.45, sub.4, ancora sub.45, via Brigata Cesare Battisti, sub.14, ancora Via Brigata Cesare Battisti.							

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Sezione B	DESCRIZIONE DEL CESPITE
------------------	--------------------------------

UBICAZIONE	
Comune	Verbania-Intra
Provincia	Verbania
Indirizzo	Via Brigata Cesare Battisti e Vicolo Muller snc
ZONA	
CARATTERISTICHE FABBRICATO	
Posizione	Zona semicentrale della frazione di Intra in prossimità del fiume San Giovanni
Caratteristiche	Area prevalentemente costituita da fabbricati ad uso produttivo
Viabilità	Discreta, le principali arterie stradali distano poche centinaia di metri
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi cittadini sono posti nel raggio di qualche chilometro

Descrizione immobili: Porzioni immobiliari appartenenti al fabbricato condominiale denominato "Magazzini Lungofiume" ().

I due subalterni individuano un unico ufficio avente l'accesso principale su via Brigata Cesare Battisti e un accesso secondario dal vicolo Muller;

-il sub. 36 individua la corte d'ingresso, atrio, tre uffici, due archivi, tra depositi, bagno e ripostiglio al piano terra; ripostiglio deposito e bagno al piano soppalco.

-il sub. 37 è formato da atrio, quattro uffici, due depositi, archivio, due wc, terrazzo e locale tecnico al piano primo con annessi archivio, ripostiglio ed intercapedini al piano soppalco.

Una scala circolare interna collega i due subalterni.

Struttura	In muratura di laterizio con solai in latero cemento; soppalchi con struttura portante in ferro e solaio in lamiera grecata
Copertura	Tetto in legno con tegole in lamiera.
Tamponature	Laterizio con cassa vuota
Tramezzature	Divisori interni in cartongesso e/o mattoni forati intonacati.
Serramenti interni ed esterni	Esterni: Finestre in alluminio con vetrocamera. Porte interne tamburate.
Pavimentazioni	Battuto di cemento con rivestimento in linoleum
Impianti	Riscaldamento con unica caldaia a gas metano per tutte e due le unità. Impianto di climatizzazione con ventilconvettori.

STATO DI CONSERVAZIONE: Lo stato generale si può considerare discreto, ma non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

Sezione c	TITOLARITA'
------------------	--------------------

Atto	Compravendita Notaio Givri del 21/07/2005 n. 51563/13018 di rep
Trascritto	a Verbania il 28/07/2005 ai n.ri 11390/6693.

Atto	Compravendita Notaio Petrelli del 30/12/2002 n. 10238 di rep
Trascritto	a Verbania il 09/01/2003 ai n.ri 277/218.

Sezione D	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
------------------	---

Strumento urbanistico	PRG
Titolo abilitativo	Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967; Condono Edilizio n. 01811684706 del 28/03/86 prot 8746/86; Concessione Edilizia n. 387/01 del 15/10/2001 e Variante DIA del 3/06/03 prot. 20987, variante DIA del 10/11/04 prot. 42111. Richiesta di agibilità del 17/03/2005 prot. 9648

Per quanto riguarda il sub.36 si precisa che è stato ricavato un wc abusivo con antibagno nel ripostiglio posto in prossimità della scala a chiocciola. L'altezza limitata del vano non permette di rispettare le norme igienico edilizie. Per regolarizzare la situazione edilizia occorre rimuovere il water e sanare la presenza della tramezza interna con una CILA in sanatoria, pagando una sanzione di € 1.000,00.



Sezione E	CONSISTENZE
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Direzionale				
Ufficio Sub.36	305,00	1,00	305,00	terra
soppalco	90,00	0,50	45,00	terra
corte	105,00	0,10	10,50	terra
Ufficio Sub.37	305,00	1,00	305,00	primo
terrazzo	41,00	0,25	10,25	primo
soppalco	45,00	0,50	22,50	primo
locale tecnico	20,00	0,15	3,00	primo
Superficie commerciale			701,25	



Sezione F	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
------------------	--

L'indagine svolta in zona ha evidenziato una scarsa disponibilità di compravendite di uffici nell'area; complice la recessione a livello nazionale, l'immobile ha una destinazione attualmente poco richiesta dal mercato immobiliare. Il prezzo medio uffici al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita a Verbania è di circa 1.505 €/m².

I prezzi nelle compravendite di uffici a Verbania sono in debole diminuzione negli ultimi 6 mesi (2,12%). Il calo dei prezzi si è fatto più sensibile negli ultimi 3 mesi.

A Verbania le quotazioni più elevate si rilevano a Intra (1.665 €/m² con 27 uffici in vendita).



I valori di riferimento pubblicati dall'Agenzia delle Entrate OMI secondo semestre 2022 di stato conservativo normale per uffici sono compresi tra €/mq 1000 e €/mq 2450.



Sezione G**APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE**

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso la ricerca del corretto segmento di mercato e il confronto tra l'immobile oggetto di stima, un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente e i valori indicati nei preliminari di compravendita;

Sezione H**DETERMINAZIONE DEI VALORI**

L'immobile per conformazione e accessi non è facilmente divisibile, pertanto si ipotizza un unico lotto di vendita.

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, dimensione, regolarità edilizia, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Sezione I**OSSERVAZIONI**

Si richiamano i patti contenuti nel sopra citato atto di provenienza a rogito del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 27/03/2002 n. 40734/8815 di rep. e precisamente:

- in ordine all'esercizio del diritto di accesso tramite rampa carrabile dal Vicolo Muller di cui gode il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, si fa riferimento alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Verbania in data 15/10/2001;

-nel complesso immobiliare, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è sita una cabina di trasformazione di energia elettrica che fornisce energia alle unità produttive collocate nella restante proprietà della Società "": a tale proposito la Società "VILLA GAVOTTI S.R.L.", quale proprietaria della cabina suddetta, ha garantito comunque il collegamento a detta cabina a tutte le unità produttive presenti e future site nella restante proprietà della società ":", anche nel caso in cui detta cabina sia ricollocata;

le spese di gestione e manutenzione di tutti gli impianti di cui è dotata la cabina e quelle provocate anche da fulmini o altri eventi imprevedibili saranno da suddividersi fra tutti i vari utilizzatori in base alla potenza KW dei contattori installati da ciascuno;

-al fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, competono tutti i diritti e gli obblighi spettanti alla società "" relativi all'utilizzo del canale di scarico delle acque esistenti in coincidenza del confine con il mapp. 76 del fg. 21 di Catasto Terreni.



Verbania il 18/03/2022

Arch. Giuseppe Papa



**LOTTO 04.03****1:****Descrizione:** Unità immobiliare al piano terra e primo

al piano terra e primo sub. 36 con la numerazione interna 9: atrio, tre uffici, due archivi, tre depositi, bagno, ripostiglio e corte con annessi altro deposito e due ripostigli al piano soppalcato, una scala interna di collegamento tra i piani.

Al piano primo sub. 37 con la numerazione interna 18: atrio, quattro uffici, due depositi, archivio, due wc, terrazzo e locale tecnico con annessi archivio, ripostiglio ed intercapedini al piano soppalco, scala interna di collegamento tra i piani.

Ubicazione: Verbania, Via Brigata Cesare Battisti, 63**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387, sub. 36, P.T-1, int. 9**Confini:** mapp.76 e mapp.71 C.T., sub.12, sub.4, ancora sub.12, via Brigata Cesare Battisti, sub.14, ancora Via Brigata Cesare Battisti.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 417**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387, sub. 37, P.1, int. 18**Confini:** mapp.76 e mapp.71 C.T., sub.12, sub.4, sub.45, sub.4, ancora sub.45, via Brigata Cesare Battisti, sub.14, ancora Via Brigata Cesare Battisti.**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 267