

dott. Giuseppe Papa
architetto

Studio Tecnico Forense

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



XXXXXXXXXXXXXX		FALLIMENTO n° 26/2015		
4	XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX in liquidazione	Residenza Villa Mussi Baveno (VB) Palazzo Margherita Comparto D	N°rif	04.10

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>N° 6 APPARTAMENTI, N° 6 BOX, N° 8 POSTI AUTO UBICATI IN CONTESTO CONDOMINIALE RESIDENZA VILLA MUSSI COMPARTO D DENOMINATO "Palazzo Margherita" A BAVENO LOCALITA' OLTREFIUME</i>
-----------------------------	---

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	SOCIETA' XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX P.IVA XXXXXXXXXXXXXXX	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Baveno						
Indirizzo		Via Giulio Lavarini n. 2,4,6						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
12	304	3		A/2	2	4 vani	mq 70	€. 444,15
12	304	4		A/2	2	4 vani	mq 68	€. 444,15
12	304	5		A/2	2	4 vani	mq 70	€. 444,15
12	304	7		A/2	3	4 vani	mq 85	€. 526,79

12	304	8	A/2	3	4 vani	mq 85	€. 526,79
12	304	9	A/2	3	4 vani	mq 83	€. 526,79
12	304	10	C/6	5	17	mq 20	€. 117,65
12	304	11	C/6	5	19	mq 21	€. 131,49
12	304	12	C/6	5	19	mq 21	€. 131,49
12	304	13	C/6	5	17	mq 18	€. 117,65
12	304	14	C/6	5	19	mq 19	€. 131,49
12	304	15	C/6	5	19	mq 21	€. 131,49
12	304	18	C/6	2	18	mq 18	€. 78,09
12	304	19	C/6	2	17	mq 17	€. 73,75
12	304	20	C/6	2	16	mq 16	€. 69,41
12	304	21	C/6	2	17	mq 17	€. 73,75
12	304	22	C/6	2	13	mq 13	€. 56,40
12	304	23	C/6	2	13	mq 13	€. 56,40
12	304	24	C/6	2	12	mq 12	€. 52,06
12	304	25	C/6	2	12	mq 12	€. 52,06

NOTE A fronte delle variazioni DOCFA presentate ai sensi del DL 78-2010, le schede catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

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

UBICAZIONE	
Comune	Baveno località Oltrefiume
Provincia	Verbania
Indirizzo	Via Giulio Lavarini n. 2,4,6
ZONA	
Posizione	Palazzina ubicata in una zona verde, molto tranquilla, comoda all'uscita dell'autostrada, posta a 2 km a nord rispetto al centro di Baveno.
Caratteristiche	Area panoramica caratterizzata prevalentemente da fabbricati a destinazione residenziale.
Viabilità	Ottima, la A26 dista pochi km, a poca distanza si trova lo svincolo autostradale, mentre la ferrovia dista circa 2 km
Attrezzature e servizi	Nelle vicinanze si trova un centro commerciale con supermercato e farmacia, ristorante e un parco dei divertimenti.

CARATTERISTICHE FABBRICATO

Descrizione immobili: L'intervento complessivo è frutto di Convenzione con il Comune di Baveno P.E.C.O. n. 6 " Villa Mussi 2005" che ha prodotto un piccolo nucleo residenziale. Nello specifico parliamo del "Comparto D" composto da 3 piani fuori terra ad uso residenziale più un sottotetto e un piano interrato ad uso autorimesse.

Oggetto di stima sono:

- **6 Appartamenti**

- **6 Box**

- **8 Posti auto**

Struttura	Struttura in c.a. con solai in latero cemento
Copertura	In laterocemento e manto di copertura in laterizio
Tamponature	Appartamenti : Laterizio forato con pannello isolante, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato
Tramezzature	Appartamenti in laterizio forato da cm. 8
Serramenti interni ed esterni	Appartamenti: Esterni: serramenti in legno, doppio vetro con persiane. Portoncini d'ingresso e porte interne tamburate. Box: serranda in lamiera zincata con apertura manuale
Pavimentazioni	Appartamenti, in piastrelle monocottura, bagni in piastrelle in ceramica. Box in battuto di cemento.
Impianti	Appartamenti dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, termosifoni e termostato. Il box presenta solo l'impianto elettrico con punto luce.
STATO DI CONSERVAZIONE: buono stato di conservazione.	

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

a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Atto	Compravendita Notaio Ilario Marsano di Genova del 27/12/2000 rep. 33800/8399
Registrazione	Genova il 15/01/2001 n. 129 1V
Trascrizione	Verbania il 19/01/2001 ai n.ri 630/468

a favore	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Atto	Compravendita Notaio Ilario Marsano di Genova del 27/06/2002 rep. 42270/8935
Registrazione	Genova 15/07/2002 n. 1955
Trascrizione	Verbania il 16/07/2002 ai n.ri 7868/5714

STATO DI OCCUPAZIONE: Tutte le unità sono risultate libere ad eccezione dei subalterni 4 e 12, che saranno liberati entro il 31-12-2017.

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

Strumento urbanistico	Concessione Edilizia per "Comparto D" n. 25/2005 del 29.07.2005, del P.E.C.O. N. 6
Titolo abilitativo	Richiesta di abitabilità per "Comparto D" presentata in data 12/03/2009 prot. 3322
Altri provvedimenti	Convenzione Urbanistica Notaio Enrico Troisi del 15.09.1998 n. 13387 di rep. Registrato a Verbania il 29.09.1998 al n. 999. Trascritta a Verbania il 26.09.1998 ai n. 8460/6339 e 8464/6343, la quale seguiva all'approvazione da parte del Comune di Baveno dello Strumento Urbanistico denominato "P.E.C.O. Villa Mussi- Via Cavalli scheda progetto n. 6 BA". Successivamente, preso atto delle intervenute varianti al P.R.G.I. è stato sostituito con il nuovo Piano Esecutivo denominato "P.E.C.O. Villa Mussi 2005" Notaio Gaetano Petrelli del 27.06.2005 n. 13471/8281. Registrata a Verbania il 30.06.2005 al n. 2065 serie 1, trascritto a Verbania il 01.07.2005 al n. 10038/5858.

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali ed in esito ai sopralluoghi eseguiti si segnalano seguenti abusi edilizi:

- negli appartamenti identificati sub. 7, 8, 9 non è stato realizzato l'antibagno; ai fini della regolarità edilizia occorre creare il vano mancante.
- In generale in tutti i sottotetti occorre eliminare i sanitari presenti .

Le prescrizioni della concessione edilizia rilasciata specificavano l'obbligo di mantenere i sottotetti allo stato di rustico, privi quindi di elementi di finitura ed impianti che possano far presupporre la permanenza di persone.

XX



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

Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Piano
Autorimesse/Cantine			
Box sub.10	17	1,00	17,00 1° interrato
Box sub.11	19	1,00	19,00 1° interrato
Box sub.12	19	1,00	19,00 1° interrato
Box sub.13	17	1,00	17,00 1° interrato
Box sub.14	19	1,00	19,00 1° interrato
Box sub.15	19	1,00	19,00 1° interrato
P.auto sub.18	18	1,00	18,00 1° interrato
P.auto sub.19	17	1,00	17,00 1° interrato
P.auto sub.20	16	1,00	16,00 1° interrato
P.auto sub.21	17	1,00	17,00 1° interrato
P.auto sub.22	13	1,00	13,00 1° interrato
P.auto sub.23	13	1,00	13,00 1° interrato
P.auto sub.24	12	1,00	12,00 1° interrato
P.auto sub.25	12	1,00	12,00 1° interrato
Superficie commerciale			228,00

Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale			
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Piano
Appartamento			
Appartamento Sub.3	62,00	1,00	62,00 Terreno
balconi	33,00	0,50	16,50
Appartamento Sub.4	62,00	1,00	62,00 Terreno
balconi	33,00	0,50	16,50
Appartamento Sub.5	62,00	1,00	62,00 Terreno
balconi	33,00	0,50	16,50
Appartamento Sub.7	59,00	1,00	59,00 1°- 2°
balconi	33,00	0,50	16,50
locale sottotetto non abitabile	47,00	0,30	14,10
Appartamento Sub.8	59,00	1,00	59,00 1°- 2°

balconi	33,00	0,50	16,50	
locale sottotetto non abitabile	47,00	0,30	14,10	
Appartamento Sub.9	59,00	1,00	59,00	1°- 2°
balconi	33,00	0,50	16,50	
locale sottotetto non abitabile	47,00	0,30	14,10	
Superficie commerciale			504,30	

Sezione F

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari per fabbricati aventi una destinazione residenziale;

Baveno è un comune della provincia di Verbano-Cusio-Ossola. Dista circa 6 Km da Verbania.

Ha una popolazione di circa 5000 abitanti.

Solamente circa il 4% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

Il prezzo degli appartamenti a Baveno non è per nulla uniforme, anche se nella maggioranza dei casi è compreso tra 1.950 €/m² e 2.700 €/m², valori legati anche alla vista lago.

Baveno ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.350 €/m²

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Baveno mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte calo (-6,92%). La contrazione dei prezzi rilevata non è del tutto evidente ed è poco omogenea nel periodo.

Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato a Baveno, è possibile osservare che tutte le tipologie d'immobili monitorate mostrano un calo negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da case indipendenti: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 17% negli ultimi 3 mesi

Il dati riportati riguardano le offerte, i prezzi effettivi di vendita risultano mediamente inferiori di circa il 5%-10%.

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 ed un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente;

NOTA: i posti auto individuati con il sub. 18 fino al sub. 25 non sono definiti sul posto.



Verbania il 25/03/16

Arch. Giuseppe Papa



APPARTAMENTI

LOTTO 04.10**1**

Descrizione: **Appartamento** al piano terra con accesso dalla "scala A", composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzini.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 2

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304, sub. 3, P.T., int. 2, scala A.**

Confini: Appartamento; unità al sub. 2, enti comuni al sub. 1 da due lati, unità al sub. 4.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 70

LOTTO 04.10**2:**

Descrizione: **Appartamento** al piano terra con accesso dalla "scala B" composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzini.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 4

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304, sub. 4, P.T., int. 1, scala B**

Confini: Appartamento; unità al sub. 3, enti comuni al sub. 1 da due lati, unità al sub. 5.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 68

LOTTO 04.10**3:**

Descrizione: **Appartamento** al piano terra con accesso dalla "scala B" composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzini.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 4

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304, sub. 5, P.T., int. 2, scala B**

Confini: Appartamento; unità al sub. 4, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 70

LOTTO 04.10**4:**

Descrizione: **Appartamento** al piano primo- secondo con accesso dalla "scala A", composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e tre terrazzi al piano primo con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo al piano secondo, scala interna di collegamento tra i piani.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 2
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304, sub. 7, P.1-2, int. 4, scala A**
Confini: Appartamento al piano primo; unità al sub. 6, enti comuni al sub. 1, unità al sub. 8. locali al piano secondo; unità al sub. 6, unità al sub. 8.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 85



LOTTO 04.10

5:

Descrizione: **Appartamento** al piano primo- secondo con acceso dalla " scala B" , composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e tre terrazzi al piano primo con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo al piano secondo, scala interna di collegamento tra i piani.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 4

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304, sub. 8, P.1-2, int. 3, scala B**

Confini: Appartamento al piano primo ; unità al sub. 7, enti comuni al sub. 1, unità al sub. 9. locali al piano secondo; unità al sub. 7, unità al sub. 9.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 85

LOTTO 04.10

6:

Descrizione: **Appartamento** al piano primo- secondo con acceso dalla " scala B" , composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, bagno e tre terrazzi al piano primo con annesso sottotetto non abitabile e terrazzo al piano secondo, scala interna di collegamento tra i piani.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 4

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304, sub. 9, P.1-2, int. 4, scala B**

Confini: Appartamento al piano primo; unità al sub. 8, enti comuni al sub. 1 da tre lati. locali al piano secondo; unità al sub. 8, prospetto su enti comuni al sub. 1 da tre lati.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 83

AUTORIMESSE

LOTTO 04.10

7:

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato.

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 10, P.S1, int. 1.**

Confini: Box : enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 11, ancora enti comuni al sub. 1 .

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 20



LOTTO 04.10

8:

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 11, P.S1, int. 2.**
Confini: Box : enti comuni al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 10.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 21

LOTTO 04.10

9:

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 12, P.S1, int. 3.**
Confini: Box : enti comuni al sub. 1 da tre lati, autorimessa al sub. 13.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 21

LOTTO 04.10

10:

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 13, P.S1, int. 4.**
Confini: Box : autorimessa al sub. 12, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 14, ancora enti comuni al sub. 1.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 18

LOTTO 04.10

11:

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 14, P.S1, int. 5.**
Confini: Box : autorimessa al sub. 13, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 15, ancora enti comuni al sub. 1.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 19

LOTTO 04.10

12:

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 15, P.S1, int. 6.**
Confini: Box : autorimessa al sub. 12, enti comuni al sub. 1 da tre lati.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 21

POSTI AUTO

LOTTO 04.10

13:

Descrizione: Posto auto scoperto al Piano Interrato

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6

Dati Catastali: C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 18, P.S1, int. 9.

Confini: posto auto scoperto : terrapieno da due lati, enti comuni al sub. 1, posto auto scoperto al sub. 19.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 18

LOTTO 04.10

14:

Descrizione: Posto auto scoperto al Piano Interrato

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6

Dati Catastali: C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 19, P.S1, int. 10 .

Confini: posto auto scoperto: posto auto scoperto al sub. 20, terrapieno, posto auto scoperto al sub. 18, enti comuni al sub. 1.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 17

LOTTO 04.10

15:

Descrizione: Posto auto scoperto al Piano Interrato

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6

Dati Catastali: C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 20, P.S1, int. 11.

Confini: posto auto scoperto: posto auto scoperto al sub. 21, terrapieno, posto auto scoperto al sub. 21, enti comuni al sub. 1.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 16

LOTTO 04.10

16:

Descrizione: Posto auto scoperto al Piano Interrato

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6

Dati Catastali: C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 21, P.S1, int. 12.

Confini: posto auto scoperto: posto auto scoperto al sub. 22, posto auto scoperto al sub. 23, terrapieno, posto auto scoperto al sub. 20, enti comuni al sub. 1.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 17

LOTTO 04.10

17:

Descrizione: Posto auto scoperto al Piano Interrato

Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6

Dati Catastali: C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 22, P.S1, int. 13.

Confini: posto auto scoperto: posto auto scoperto al sub. 23, posto auto scoperto al sub. 21, enti comuni al sub. 1 da due lati.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 13

LOTTO 04.10

18:

Descrizione: **Posto auto scoperto** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 23, P.S1, int. 14.**
Confini: posto auto scoperto: posto auto scoperto al sub. 24, posto auto scoperto al sub. 21, posto auto scoperto al sub. 22, enti comuni al sub. 1.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 13

LOTTO 04.10

19:

Descrizione: **Posto auto scoperto** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 24, P.S1, int. 15.**
Confini: posto auto scoperto: terrapieno su due lati, posto auto scoperto al sub. 21, posto auto scoperto al sub. 23, enti comuni al sub. 1.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 12

LOTTO 04.10

20:

Descrizione: **Posto auto scoperto** al Piano Interrato
Ubicazione: Baveno, via Giulio Lavarini, n. 6
Dati Catastali: C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 304 sub. 25, P.S1, int. 16.
Confini: posto auto scoperto: enti comuni al sub. 1 da tutti i lati.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 12