

**dott. Giuseppe Papa**  
**architetto**

**Studio Tecnico Forense**

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

GRUPPO		FALLIMENTO n° 18/2019		
<b>4</b>	<b>in liquidazione</b>	<b>Villa Mussi A1 Palazzo Portofino - Baveno</b>	N°rif	<b>04.06</b>

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

### **RELAZIONE TECNICO 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:

<b>OGGETTO DELLA STIMA:</b>	<i>PORZIONI IMMOBILIARI COSTITUITE DA N° 13 AUTORIMESSE e N° 7 POSTI AUTO, UBICATE, nel complesso residenziale denominato Residenza Villa Mussi, e precisamente Palazzo Portofino, Comparto A1 sito in Strada Cavalli n. 4.</i>
-----------------------------	---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

<b>Sezione A</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
------------------	-----------------------

N.	<b>Intestazione</b>	QUOTA
1	SOCIETA'	1000/1000

<b>Catasto dei Fabbricati</b>								
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Comune di	<b>Verbania</b>
-----------	-----------------

Indirizzo	Strada Cavalli n. 4
-----------	---------------------

Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
5	363	31		C/6	4	19 mq	21 mq	€ 112,85
5	363	32		C/6	4	19 mq	20 mq	€ 112,85
5	363	34		C/6	4	19 mq	20 mq	€ 112,85
5	363	38		C/6	4	19 mq	20 mq	€ 112,85
5	363	39		C/6	4	30 mq	32 mq	€ 178,18
5	363	43		C/6	4	18 mq	18 mq	€ 106,91
5	363	47		C/6	4	18 mq	19 mq	€ 106,91
5	363	50		C/6	4	19 mq	20 mq	€ 112,85
5	363	51		C/6	4	19 mq	21 mq	€ 112,85
5	363	57		C/6	4	19 mq	21 mq	€ 112,85
5	363	60		C/6	4	19 mq	21 mq	€ 112,85
5	363	68		C/6	4	44 mq	46 mq	€ 261,33
5	363	69		C/6	4	18 mq	19 mq	€ 106,91
5	363	83		C/6	2	15 mq	15 mq	€ 65,07
5	363	84		C/6	2	14 mq	14 mq	€ 60,74
5	363	85		C/6	2	17 mq	17 mq	€ 73,76
5	363	86		C/6	2	17 mq	17 mq	€ 73,75
5	363	87		C/6	2	14 mq	14 mq	€ 60,74
5	363	89		C/6	2	13 mq	13 mq	€ 56,40
5	363	95		C/6	2	14 mq	14 mq	€ 60,74

**CONFINI** **autorimessa al sub. 31:** terrapieno da due lati, autorimessa al sub. 32, enti comuni al sub. 1.

**autorimessa al sub. 32:** terrapieno, autorimessa al sub. 33, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 31.

**autorimessa al sub. 34:** terrapieno, autorimessa al sub. 35, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 33.

**autorimessa al sub. 38:** terrapieno, autorimessa al sub. 39, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 37.

**autorimessa al sub. 39:** terrapieno, autorimessa al sub. 40, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 38.

**autorimessa al sub. 43:** terrapieno, autorimessa al sub. 44, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 42.

**autorimessa al sub. 47:** terrapieno, autorimessa al sub. 48, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 46.

**autorimessa al sub. 50:** terrapieno, autorimessa al sub. 51, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 49.

**autorimessa al sub. 51:** terrapieno, autorimessa al sub. 52, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 50.

**autorimessa al sub. 57:** terrapieno, autorimessa al sub. 58, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 56.

**autorimessa al sub. 60:** terrapieno da due lati, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 59.

**autorimessa al sub. 68:** terrapieno, autorimessa al sub. 69, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 67.

**autorimessa al sub. 69:** terrapieno, autorimessa al sub. 70, enti comuni al sub. 1, autorimessa al sub. 68.

**posto auto al sub. 83:** enti comuni al sub. 1, posto auto al sub. 96, ancora enti comuni al sub. 1, appartamento al sub. 2.

**posto auto al sub. 84:** enti comuni al sub. 1 da tre lati, posto auto al sub. 85.

**posto auto al sub. 85:** posto auto al sub. 84, enti comuni al sub. 1, posto auto al sub. 86, e ancora enti comuni al sub. 1.

**posto auto al sub. 86:** posto auto al sub. 85, enti comuni al sub. 1, posto auto al sub. 87, e ancora enti comuni al sub. 1.

**posto auto al sub. 87:** posto auto al sub. 86, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

**posto auto al sub. 89:** posto auto al sub. 90, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

**posto auto al sub. 95:** posto auto al sub. 96, enti comuni al sub. 1 da tre lati.

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

UBICAZIONE	
<b>Comune</b>	Baveno località Oltrefiume
<b>Provincia</b>	Verbania
<b>Indirizzo</b>	Via strada Cavalli, 4
ZONA	
<b>Posizione</b>	palazzina ubicata in un contesto residenziale e posta a soli 2 km a nord del nucleo di Baveno. La località è dotata di una parziale vista lago.
<b>Caratteristiche</b>	Area caratterizzata prevalentemente da fabbricati di recente costruzione.
<b>Viabilità</b>	Ottima, lo svincolo per la A26 si trova nelle immediate vicinanze.

<b>Attrezzature e servizi</b>	I principali servizi sono ubicati nel raggio di un paio di chilometri.
-------------------------------	--

### CARATTERISTICHE FABBRICATO

**Descrizione immobili:** L'intervento complessivo è frutto di un convenzionamento con il Comune di Baveno che ha prodotto un nucleo residenziale formato da diversi fabbricati. Nello specifico parliamo del "Comparto A1" composto da 2 piani fuori terra ad uso residenziale più un sottotetto e un piano interrato ad uso autorimesse.

Oggetto di stima sono:

- 13 Box al piano 1° interrato identificati con sub. 31 int. 1, sub. 32 int. 2, sub. 34 int. 4, sub. 38 int. 8, sub. 39 int. 9, con sub. 43 int. 13, con sub. 47 int. 17, con sub. 50 int. 20, con sub. 51 int. 21, con sub. 57 int. 27, con sub. 60 int. 30, con sub. 68 int. 38/39, con sub. 69 int. 40.
- posti auto al piano terra identificati con sub. 83 int. n. D, sub. 84 int. n. E, sub. 85 int. n. F, sub. 86 int. G, sub. 87 int. H, sub. 89 int. L, sub. 95 int. R, sub. 94 int. Q.

<b>Struttura</b>	struttura in c.a. con solai in latero cemento
<b>Tramezzature</b>	in mattoni di cemento
<b>Serramenti</b>	serranda in lamiera zincata con apertura manuale
<b>Pavimentazioni</b>	in battuto di cemento.
<b>Impianti</b>	punto luce
<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> buono lo stato di conservazione.	

<b>Sezione c</b>	<b>TITOLARITA'</b>
------------------	--------------------

<b>a favore</b>	
<b>Contro</b>	
<b>Atto</b>	Compravendita notaio Ilario Marsano di Genova del 21/10/1992 rep. 15043/6335
<b>Registrazione</b>	Genova il 09/11/1992 n. 10052 serie V
<b>Trascrizione</b>	Verbania il 3/11/1992 ai n.ri 9839/7745

**STATO DI OCCUPAZIONE:** tutti i box sono liberi.

<b>Sezione D</b>	<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>
------------------	---

<b>Strumento urbanistico</b>	Concessione Edilizia per "Comparto A1" edificio 2 n. 38/1999 del 11/10/99 e Concessione Edilizia "Comparto A1" edificio 3 n. 24/2000 del 15/06/00.
<b>Titolo abilitativo</b>	Richiesta di abitabilità per "Comparto A1" edifici 3 e 2 presentate in data 27/04/04 rispettivamente al prot.n° 5840 e

	prot.n° 5841
<b>Altri provvedimenti</b>	<p><b>Convenzione Urbanistica</b> Notaio Enrico Troisi del 15.09.1998 n. 13387 di rep. Registrata a Verbania il 29.09.1998 al n. 999. Trascritta a Verbania il 26.09.1998 ai n. 8460/6339 e 8464/6343.</p> <p><b>Convenzione Urbanistica Integrativa-Sostitutiva</b> Notaio Gaetano Petrelli del 27.06.2005 n. 13471/8281 di rep. Registrata a Verbania il 30.06.2005 al n. 2065 serie 1T. Trascritta a Verbania il 01.07.2005 al n. 10038/5838.</p>

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali è stato possibile verificare la regolarità degli immobili. Lo stato dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale e ai progetti rilasciati.

<b>Sezione E</b>	<b>CONSISTENZE</b>
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
<b>Autorimesse/Cantine</b>				
Box sub.31	19	1,00	19,00	S1° interrato
Box sub.32	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.34	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.38	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.39	30	1,00	30,00	1° interrato
Box sub.43	18	1,00	18,00	1° interrato
Box sub.47	18	1,00	18,00	1° interrato
Box sub.50	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.51	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.57	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.60	19	1,00	19,00	1° interrato
Box sub.68	44	1,00	44,00	1° interrato
Box sub.69	18	1,00	18,00	1° interrato
p. auto sub.83	15	1,00	15,00	terreno
p.auto sub.84	14	1,00	14,00	terreno
p.auto sub.85	17	1,00	17,00	terreno
p.auto sub.86	17	1,00	17,00	terreno
p.auto sub.87	14	1,00	14,00	terreno
p.auto sub.89	13	1,00	13,00	terreno
p.auto sub.95	14	1,00	14,00	terreno

**Sezione F****ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di autorimesse in zona.

Oltrefiume è una zona centrale della città di Baveno. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 7% di tutte le transazioni immobiliari della città.



<b>Localizzazione</b>	zona centrale	<b>Tipo di contratto:</b>	compravendita
<b>Destinazione</b>	residenziale	<b>Tipologia immobiliare</b>	condominio
<b>Tipologia edilizia</b>	autorimessa	<b>Dimensione:</b>	media
<b>Forma di mercato</b>	Oligopolio;	<b>Livello di prezzi:</b>	€/m 1000,00
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Recessione;		
<b>Caratteri dell'offerta</b>	privati	<b>Caratteri della domanda</b>	privati;

Il mercato delle autorimesse e dei posti auto in zona risulta limitato; questi beni spesso sono venduti come pertinenza/accessorio di unità residenziali.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo delle autorimesse in zona, in condizioni normali varia da un minimo di €/mq 800,00 a un massimo di €/mq 1200.

**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; caratterizzati da unità condominiali di dimensioni medie, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.



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 geometrica della forma, suoi dati metrici 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.

Verbania il 14/01/2020

Arch. Giuseppe Papa