

dott. Giuseppe Papa
architetto

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 PALESE		FALLIMENTO n° 18/2019		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI in liquidazione	Palazzo Ranzoni, Corso Lorenzo Cobianchi Verbania Intra	N°rif	04.01

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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>In Comune di Verbania, nel complesso condominiale sito in Corso Lorenzo Cobianchi n.30, angolo Via Boccardi n.3, denominato "Palazzo Ranzoni": n° 1 NEGOZIO, n° 1 AUTORIMESSA</i>
-----------------------------	--

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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		Ufficio: CORSO LORENZO COBIANCHI n. 60/62; Autorimessa: VIA RENZO BOCCARDI n.3						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
52	77	5		C/1	6	62 mq	mq 81	€. 1.242,39
52	77	219		C/6	6	16 mq	mq 16	€. 75,20
CONFINI		<p>Negoziato al sub 5.: nei locali al piano terra: ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 6, ancora ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 4;</p> <p>nei locali al piano interrato: ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 6, ancora ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 4.</p> <p>Autorimessa al sub.219: ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 220 e 218.</p>						

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

UBICAZIONE	
Comune	Verbania-Intra
Provincia	Verbania
Indirizzo	Corso Lorenzo Cobiانchi n. 30, angolo via Boccardi n. 3
ZONA	
Posizione	Zona centrale del nucleo urbano di Verbania Intra
Caratteristiche	Area completamente urbanizzata caratterizzata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale.
Viabilità	Ottima, l'edificio prospetta su C.so Cobiانchi, una delle arterie stradali principali della località.
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi cittadini sono raggiungibili a piedi

CARATTERISTICHE FABBRICATO

Descrizione immobili: Il complesso condominiale si sviluppa su 5 piani fuori terra oltre al piano sottotetto e a due piani interrati. Il piano terra è adibito ad attività commerciali perimetrata da porticati; i piani superiori sono ad uso residenziale o terziario serviti da ascensori e scale esterne. I due piani interrati ospitano le autorimesse private, mentre l'area esterna al piano terra è destinata a parcheggio pubblico;

Oggetto di stima sono le seguenti unità:

- **1 Negozio** al piano terra suddiviso in due locali oltre a un servizio igienico e un locale cantina al piano primo interrato raggiungibile con una scala interna. L'immobile prospetta sulla via di collegamento tra C.so Cobianchi e Via Boccardi e sulla corte interna.

- **1 Autorimessa** al piano S2

Struttura Struttura in cemento armato con solai in latero cemento.
Al piano primo interrato muratura in blocchetti di cls e solai in predalles
Box : muratura in cemento armato con solaio in predalles.

Tamponature laterizio neoforato con rivestimento esterno parte con paramento a vista e parte in intonaco.

Tramezzature In laterizio forato da cm. 8 e cartongesso

Serramenti interni ed esterni Negozio: vetrate in alluminio con doppio vetro. Porte interne tamburate.
Box: portone basculante in lamiera zincata con apertura manuale;

Pavimentazioni Negozio, in piastrelle monocottura, nei bagni piastrelle in ceramica.
Box e cantine; in cemento liscio.

Impianti Negozio dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e ventilconvettori e/o radiatori in alluminio;
Il box è dotato di un punto luce interno.

STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre, in particolare la scala di accesso al piano interrato non è stata completata; manca la ringhiera e la tinteggiatura.

Sezione C	TITOLARITA'
a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.r.l.
Contro	VILLA GAVOTTI S.r.l.
Atto	Compravendita in autentica, Notaio Enrico Troisi di Verbania del 15/12/1995 rep. 7885
Registrazione	Verbania il 02/01/1996
Trascrizione	Alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 02/01/1996 ai nn. 51/40

SERVITU': nella relazione del Notaio Monica Gramatica del 28/07/20 non sono emerse servitù a carico dei cespiti.

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

Strumento urbanistico	Concessione Edilizia n. 75/90 rilasciata dal Comune di Verbania il 06/03/1990 e successive varianti in data 20/10/1992, 27/01/1993, 21/07/1993 e 10/04/95.
Titolo abilitativo	Richiesta di abitabilità del 03/05/1996

Le modifiche interne relative al bene individuato al sub. 5 possono essere regolarizzate con una CILA in sanatoria e una sanzione pari a € 1000,00

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

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Commerciale				
Negozio sub.5	65,00	1,00	65,00	terra
Cantina	50,00	0,50	25,00	
Superficie commerciale			90,00	

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Autorimessa				
Box sub.219	16,00	1,00	16,00	2° interrato

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;

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.

- Sono state stipulate con il Comune di Verbania convenzioni edilizie di cui agli atti a rogito Notaio Raffaele Lanteri di Verbania in data 11 aprile 1989 n. 202364/31045 di Rep., registrato a Verbania il 20 aprile 1989 al n. 366 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 15 aprile 1989 ai nn. 3490/2705, in data 9 maggio 1989 n. 203171/31130 di Rep., registrato a Verbania il 18 maggio 1989 al n. 470 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 15 maggio 1989 ai nn. 3396/4411, in data 1 marzo 1990 n. 211684/32126 di Rep., registrato a Verbania il 15 marzo 1990 al n. 294 Serie 1, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 6 marzo 1990 ai nn. 1969/1472, ed in data 21 luglio 1994 n. 250734/36600 di Rep., registrato a Verbania il 3 agosto 1994 al n. 700, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 1 agosto 1994 ai nn. 6747/5128;

Verbania il 20/10/2021

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 04.01.01

NEGOZIO



Descrizione: Unità immobiliare ad uso **Negozio** al piano Terra composto da due locali, antibagno, e wc al piano terra e da locale sottonegozio al piano primo interrato, scala interna di collegamento tra i piani.

Ubicazione: Verbania, Corso Lorenzo Cobianchi n. 60-62

Dati Catastali: **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 77, sub. 5, PT, int. 4**

Confini: dei locali al piano terra: ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 6, ancora ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 4;
dei locali al piano primo interrato: ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 6, ancora ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 4.

Proprietà: Quota 1/1

Sup. catastale: mq 81

LOTTO 04.01.02

AUTORIMESSA

Descrizione: **Autorimessa** al piano secondo interrato

Ubicazione: Verbania, via Renzo Boccardi n. 3

Dati Catastali: **C.F. di Verbania, foglio 52, mappale 77, sub. 219, P.S2, int. 67**

Confini: Box: ente comune al sub. 269, unità immobiliare al sub. 220 e 218.

Proprietà: Quota 1/1

Sup. catastale: mq 16

