

**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°30-2014		
<b>1</b>	<b>VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione</b>	<b>Ex Edilceramica 2, Via Brigata Cesare Battisti, Verbania, Località Intra (VB)</b>	N°rif	<b>1.13.3</b>

## 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:

<b>OGGETTO DELLA STIMA:</b>	<i>n°4 MAGAZZINI IN COMUNE DI VERBANIA LOCALITÀ INTRA, NEL FABBRICATO DENOMINATO "MAGAZZINI LUNGOFIUME" ("EX EDILCERAMICA 2"), AVENTE ACCESSO DA VIA BRIGATA CESARE BATTISTI E ACCESSO DA VICOLO MULLER.</i>
-------------------------------------	--



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione con sede in Verbania (VB) P.Iva 01107450031	1000/1000

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

Comune di	<b>Verbania</b>
Indirizzo	Via Brigata Cesare Battisti e per sub. 39 Via Maurizio Muller n.2

Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
51	387	25		C/2	6	263 mq	280 mq	€. 407,48
51	387	28		C/2	6	284 mq	281 mq	€. 440,02
51	387	38		D/1		-	-	€. 2.346,00

<b>CONFINI</b>	<p><b>al sub. 25:</b> vano scala esclusivo dell'unità immobiliare al sub. 30, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 26, area comune al sub. 4 (cavedio);</p> <p><b>al sub. 28:</b> Via Brigata Cesare Battisti, vano scala esclusivo dell'unità immobiliare al sub. 40, area comune al sub. 4 (cavedio);</p> <p><b>al sub. 38:</b> unità immobiliare al sub. 46, Via Brigata Cesare Battisti, vano scala esclusivo dell'unità immobiliare al sub. 43, area comune al sub. 4 (cavedio);</p>
----------------	---

<b>Sezione B</b>	<b>DESCRIZIONE DEL CESPITE</b>
------------------	--------------------------------

<b>UBICAZIONE</b>	
-------------------	--

<b>Comune</b>	Verbania-Intra
<b>Provincia</b>	Verbania
<b>Indirizzo</b>	Via Brigata Cesare Battisti e Vicolo Muller snc

<b>ZONA</b>	
-------------	--

<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO</b>	
-----------------------------------	--

<b>Posizione</b>	Zona semicentrale della frazione di Intra in prossimità del fiume San Giovanni
<b>Caratteristiche</b>	Area prevalentemente costituita da fabbricati ad uso produttivo
<b>Viabilità</b>	discreta, le principali arterie stradali distano poche centinaia di metri
<b>Attrezzature e servizi</b>	Tutti i principali servizi cittadini sono posti nel raggio di qualche chilometro

**Descrizione immobili:** Porzioni immobiliari appartenenti al fabbricato condominiale denominato "Magazzini Lungofiume" (Ex Edilceramica 2). La proprietà è composta da 3 unità immobiliari ad uso deposito.

Gli immobili individuati ai sub. 25, 28 e 38 sono posti al piano terreno e sono dotati di accesso pedonale e carraio da via Brigata Cesare Battisti.

- il sub. 25 è costituito da un ampio locale dotato di servizio igienico;
- il sub. 28 è composto da due locali deposito con servizio igienico.
- il sub. 38 è formato da due locali deposito, bagno, archivio e ufficio.

<b>Struttura</b>	In c.a. con solai in latero cemento
<b>Tamponature</b>	Laterizio con intonaco tinteggiato
<b>Tramezzature</b>	In laterizio forato da cm. 8
<b>Serramenti interni ed esterni</b>	Esterni: Serramenti in alluminio. Ingressi carrai con portoni automatizzati.
<b>Pavimentazioni</b>	I locali sono in battuto di cemento. Tutti i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica.
<b>Impianti</b>	Gli immobili sono dotati di caldaia e radiatori nei bagni
<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Lo stato generale si può considerare discreto, ma non è stato possibile verificare lo stato degli impianti. Occorrono alcuni interventi di manutenzione straordinaria, in particolare il sub. 25 ha il portone carraio non funzionante, mancano sia la caldaia che i corpi scaldanti e il quadro elettrico è stato manomesso.	

Sezione c	TITOLARITA'
<b>a favore</b>	Villa Gavotti S.R.L.
<b>Contro</b>	
<b>Atto</b>	Compravendita Notaio Ilario Marsano di Genova del 27/03/2002 ai n.ri 40734/8815
<b>Registrazione</b>	a Genova il 12/04/2002 al n. 976
<b>Trascritto</b>	a Verbania il 09/04/2002 ai n.ri 4038/3012 e ai n.ri 4039/3013

**STATO DI OCCUPAZIONE:** immobili liberi.

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

<b>Strumento urbanistico</b>	PRG
<b>Titolo abilitativo</b>	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 DIA n.40406 del 30/10/2003.

Alla luce dei provvedimenti emessi si può affermare che per quanto riguarda il sub. 25 è regolare la posizione edilizia urbanistica, ma non è stata richiesta l'agibilità.

Nel sub. 28, in prossimità dell'ingresso è stato recuperato un vano abusivo che potrà essere sanato con una CILA e una sanzione di € 1.000,00.

Per quanto riguarda il sub. 38 è stata rinvenuta una richiesta di agibilità del 3/05/2005 prot.15178.

Successivamente è stata presentata una DIA in sanatoria del 04/05/06 prot. 16701 per diverso posizionamento dei tamponamenti e dei muri divisorii e della pilastatura che ha regolarizzato la posizione edilizia urbanistica del bene.

<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	Mill.
<b>Deposito/Magazzino</b>					
deposito Sub.25	278,00	1,00	278,00	Terreno	
portico	17,00	0,15	2,55		
deposito Sub.28	280,00	1,00	280,00	Terreno	
portico	17,00	0,15	2,55		
deposito Sub.38	527,00	1,00	527,00	Terreno	
portico	22,00	0,15	3,30		

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

L'indagine è stata svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di magazzini nella zona.

Il prezzo medio dei capannoni industriali in zona è compreso tra €/mq 350 e 600; i laboratori tra €/mq 500 e 900 (fonti OMI -1 -2021).

**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**

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.



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:

-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 "EDILCERAMICA S.R.L." : 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 "EDILCERAMICA S.R.L.", 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 "EDILCERAMICA S.R.L." 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 19/10/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giuseppe Papa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 1.13.03****1:**

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso Deposito al piano terra composto da portico, rampa di accesso coperta, ampio locale deposito, antibagno e bagno.

**Ubicazione:** Verbania, Via Brigata Cesare Battisti,

**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387 , sub. 25, P.T, int. 7

**Confini:** vano scala esclusivo dell'unità immobiliare al sub. 30, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 26, area comune al sub. 4 (cavedio);

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 280

**LOTTO 1.13.03****2:**

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso Deposito al piano terra composto da portico, rampa di accesso coperta, ampio locale deposito, con locale accessorio, antibagno e bagno.

**Ubicazione:** Verbania, Via Brigata Cesare Battisti,

**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387 , sub. 28, P.T, int. 4

**Confini:** Via Brigata Cesare Battisti, vano scala esclusivo dell'unità immobiliare al sub. 40, area comune al sub. 4 (cavedio);

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 281

**LOTTO 1.13.03****3:**

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso Deposito al piano terra composto da portico, rampa di accesso coperta, due locali deposito, ufficio, archivio, antibagno e bagno.

**Ubicazione:** Verbania, Via Brigata Cesare Battisti, 65L

**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387 , sub. 38, P.T, int. 2

**Confini:** unità immobiliare al sub. 46, Via Brigata Cesare Battisti, vano scala esclusivo dell'unità immobiliare al sub. 43, area comune al sub. 4 (cavedio);

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** -