

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 PALESE		FALLIMENTO n° 26/2015		
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Residenza Villa Mussi Baveno (VB) Palazzo LERICI Comparto B	N°rif	04.08.04

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°1 APPARTAMENTO, N° 1 AUTORIMESSA, UBICATI IN CONTESTO CONDOMINIALE RESIDENZA VILLA MUSSI COMPARTO B DENOMINATO "Palazzo Lerici" A BAVENO LOCALITA' OLTREFIUME</i>
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Baveno						
Indirizzo		Via Shoah n. 10, 18						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
12	266	34		A/2	2	3 vani	Totale 54 mq Totale escluse aree scoperte 52 mq	€. 333,11
12	266	92		C/6	4	32 mq	Totale 36 mq	€. 190,06
CONFINI	Appartamento al sub. 34: ente comune al sub 1, unità immobiliare al sub. 35, prospetto su ente comune al sub. 1, unità immobiliare al sub. 33. autorimessa al sub. 92: autorimessa al sub. 91, enti comuni al sub. 1 da due lati e terrapieno.							
NOTA	Rispetto alla scheda catastale si segnala la mancanza della porta a soffietto nel corridoio. Tale mancanza non modifica la rendita catastale pertanto ai fini del D.L. 78 /2010 si può dichiarare una conformità "sostanziale" tra lo stato di fatto e i dati catastali.							

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

UBICAZIONE	
Comune	Baveno località Oltrefiume
Provincia	Verbania
Indirizzo	Via Shoah (ora Piazza Monte Camoscio) n.ri 10 e 18
ZONA	
CARATTERISTICHE FABBRICATO	
Posizione	palazzina ubicata in una zona verde, nei pressi del passaggio della ferrovia, comoda all'uscita dell'autostrada e posta a soli 2 km a nord del nucleo di Baveno.
Caratteristiche	Area urbanizzata, caratterizzata prevalentemente da fabbricati a destinazione residenziale.
Viabilità	Ottima, lo svincolo per l'autostrada A 26 si trova in prossimità.
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi sono nelle vicinanze; in particolare sono raggiungibili anche a piedi un centro commerciale e un parco dei divertimenti.

Descrizione immobili: L'intervento complessivo è frutto di un convenzionamento con il Comune di Baveno che ha prodotto un piccolo nucleo residenziale denominato "Residenza Villa Mussi". Il palazzo oggetto di stima è denominato "Palazzo Lerici", (nello strumento urbanistico "Comparto B"), composto da 3 piani fuori terra ad uso residenziale più un sottotetto e un piano interrato ad uso autorimessa. Le unità immobiliari oggetto di stima sono:

- **n°1 Appartamento** al piano primo formato da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio, e piccolo terrazzo individuato con l'interno D9.
- **n°1 Autorimessa** posta al piano 1° interrato individuata con l'interno 48

Struttura	Struttura in c.a. con solai in latero cemento
Copertura	In laterocemento con manto di copertura in laterizio
Tamponature	Appartamento: Laterizio neoforato, rivestimento esterno in intonaco tinteggiato Box: in mattoni di cemento
Tramezzature	Appartamento in laterizio forato da cm. 8
Serramenti interni ed esterni	Appartamento: esterni con serramenti in legno, doppio vetro con persiane. Portoncino d'ingresso e porte interne tamburate. Box: serranda in lamiera zincata con apertura manuale
Pavimentazioni	Appartamento, in piastrelle monocottura, bagno in piastrelle in ceramica. Box in battuto di cemento.
Impianti	Appartamento 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: si può considerare buono lo stato di conservazione. Si segnala l'assenza della porta a soffietto di separazione tra l'ingresso e il soggiorno.	
STATO DI OCCUPAZIONE: l'immobile è occupato senza titolo opponibile	

Sezione c	TITOLARITA'
Atto	Compravendita notaio Ilario Marsano di Genova del 21/10/1992 rep. 15043/6335
Registrazione	Genova il 09/11/1992 n. 10052 serie V
Trascrizione	Verbania il 13/11/1992 ai n.ri 7745/9839
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 468/630 - 469/631

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



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

Strumento urbanistico	Concessione Edilizia per "Comparto B" n. 23/2005 del 29/07/2005.
Titolo abilitativo	Richiesta di abitabilità per "Comparto B" presentata in data 12/03/2009
Altri provvedimenti	<p>Convenzione Urbanistica 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>Convenzione Urbanistica Integrativa Sostitutiva Notaio Gaetano Petrelli del 27.06.2005 n. 13471/8281. Registrata a Verbania il 30.06.2005 al n. 2065 serie 1. Trascritta a Verbania il 01.07.2005 al n. 10038/5858.</p> <p>Convenzione Urbanistica Integrativa Modificata Notaio Gaetano Petrelli del 30.11.2007 n. 16500/10281. Registrata a Verbania il 18.12.2007 al n. 5389 serie 1T. Trascritta a Verbania il 19.12.2007 al n. 18324/11581.</p>

Ai fini della regolarità edilizio-urbanistico occorre (ri)posizionare una chiusura tra l'ingresso e il soggiorno per garantire la presenza di un antibagno.

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

Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Autorimessa				
Box sub.92	36	1,00	36,00	S1



Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Appartamento				
Appartamento Sub.34	52,00	1,00	52,00	1°
terrazzo coperto	6,00	0,35	2,10	1°
Superficie commerciale			54,10	

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 Verbanio-Cusio-Ossola. Dista circa 6 Km da Verbania.

Ha una popolazione di circa 5000 abitanti.

Solamente circa il 5% 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 1.290 €/m² e 2.825 €/m², valori legati anche alla vista lago.

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

Le fonti OMI per le abitazioni civili in condizioni di conservazione normale anno 2022 –semestre 2 zona B1 riportano valori compresi tra €/mq 1500 e €/mq 2050, per i box valori compresi tra €/mq 800 e €/mq 1150.

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.



Verbania il 08/06/2023

Arch. Giuseppe Papa



LOTTO 4.08.04**1:**

Descrizione: **Appartamento** al piano Primo con accesso dalla "scala D", composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, ripostiglio e terrazzo.

Ubicazione: Baveno, via Shoah (ora P.zza Monte Camoscio) 18

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 266, sub.34, P.1., int. D9**

Confini: Appartamento; ente comune al sub 1, unità immobiliare al sub. 35, prospetto su ente comune al sub. 1, unità immobiliare al sub. 33.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie Catastale: mq 54

LOTTO 04.08.04**2:**

Descrizione: **Autorimessa** al Piano Interrato.

Ubicazione: Baveno, via Shoah n. 10

Dati Catastali: **C.F. di Baveno, foglio 12, mappale 266 sub. 92, P.S1, int. 48.**

Confini: Box: autorimessa al sub. 91, enti comuni al sub. 1 da due lati e terrapieno.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 36