

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°30-2014		
1	VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Ex Edilceramica 2, Via Brigata Cesare Battisti, Verbania, Località Intra (VB)	N°rif	1.13.05

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°2 MAGAZZINI IN COMUNE DI VERBANIA LOCALITÀ INTRA, NEL FABBRICATO DENOMINATO "MAGAZZINI LUNGOFIUME" ("EX EDILCERAMICA 2"), AVENTI ACCESSO PEDONALE DA VIA BRIGATA CESARE BATTISTI E ACCESSO CARRAIO DA VICOLO MULLER.</i>
-------------------------------------	---



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

Catasto dei Fabbricati									
Comune di		Verbania							
Indirizzo		Via Brigata Cesare Battisti 65							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito	
51	387	30	U	C/2	6	225 mq	247 mq	€. 348,61	
51	387	31	U	C/2	6	215 mq	229 mq	€. 333,11	
CONFINI		<p>al sub. 30; <u>al piano terra:</u> vano scala esclusivo all'unità immobiliare al sub. 43, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 25, <u>al piano primo:</u> unità immobiliare al sub. 43, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 31, area di manovra al sub 4.</p> <p>al sub. 31; <u>al piano terra:</u> unità immobiliare al sub. 26, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 27, <u>al piano primo:</u> unità immobiliare al sub. 30, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 40, area di manovra al sub. 4.</p>							

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

UBICAZIONE	
Comune	Verbania-Intra
Provincia	Verbania
Indirizzo	Via Brigata Cesare Battisti n.65 e Vicolo Muller snc
ZONA	
CARATTERISTICHE FABBRICATO	
Posizione	Zona semicentrale della frazione di Intra in prossimità del fiume San Giovanni
Caratteristiche	Area prevalentemente costituita da fabbricati ad uso produttivo

Viabilità	Discreta, le principali arterie stradali distano poche centinaia di metri
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi cittadini sono posti nel raggio di qualche chilometro
<p>Descrizione immobili: Porzioni immobiliari appartenenti al fabbricato condominiale denominato "Magazzini Lungofiume" (). La proprietà è composta da due unità immobiliari ad uso deposito al piano primo.</p> <p>Gli immobili posti sono dotati di accesso pedonale da via Brigata Cesare Battisti e di un accesso carraio da Vicolo Muller:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il sub. 30 è costituito da un unico locale dotato di servizio igienico; - il sub. 31 è costituito da un unico locale dotato di servizio igienico. 	
Struttura	In c.a. con solai in latero cemento; tetto a falde con orditura in legno
Tamponature	Laterizio con intonaco tinteggiato
Tramezzature	In laterizio forato da cm. 8
Serramenti interni ed esterni	Esterni: Finestre con doppio vetro in alluminio. Ingressi pedonali con portoncino blindato e ingresso carraio con basculante in lamiera.
Pavimentazioni	I locali ad uso magazzino del piano primo sono finiti con piastrellati con ceramica monocottura. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica
Impianti	Gli immobili sono dotati di <ul style="list-style-type: none"> - impianto idrico; - impianto elettrico; - impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano, radiatori nei bagni e ventilconvettori nei magazzini.
STATO DI CONSERVAZIONE: mediamente buono; non è stato provato il funzionamento dell'impianto di riscaldamento	

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE:

- il bene identificato con il sub.30 risulta occupato senza contratto di locazione.
- il bene identificato con il sub.31 risulta occupato senza contratto di locazione.



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

Strumento urbanistico	PRG
Titolo abilitativo	Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967; Condono Edilizio n. 01811684706 del 28/03/86 prot 8746/86 (abitabilità-Agibilità del 9/03/1994); Concessione Edilizia n. 387/01 del 15/10/2001 e Concessione in Variante del 27/06/2003 pratica 274/03. Non è stata prodotta la dichiarazione di agibilità.

Rispetto al progetto rilasciato sono state rilevate lievi modifiche interne nei bagni.

I due magazzini potranno essere regolarizzati con una CILA in sanatoria, pagando una sanzione di € 1.000,00 ognuno.

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



Modalità di rilievo	Planim. Catastali	Criterio di misurazione	SEL	
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Deposito/Magazzino				
deposito Sub.30	247,00	1,00	247,00	PT.1°
deposito Sub.31	229,00	1,00	229,00	PT.1°



Sezione F**ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

L'indagine è stata svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di magazzini nella frazione di Intra. Il prezzo medio dei magazzini in zona è compreso tra €/mq 400 e 700 (fonti OMI 2° sem. 2022);

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**

Descrizione	Superficie	Euro	
		valore unitario mq	valutazione
deposito Sub.30	247	€ 550,00	€ 135.850,00
deposito Sub.31	229	€ 550,00	€ 125.950,00

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:

-in ordine all'esercizio del diritto di accesso tramite rampa carrabile dal Vicolo Muller di cui gode il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, si fa riferimento alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Verbania in data 15/10/2001;

-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 "": a tale proposito la Società "", 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 "", 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 "" 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 05/06/2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 1.13.05**1:**

Descrizione: Unità immobiliare ad uso Deposito al piano Terra e Primo composto da: al piano terra scala che porta al piano primo, al piano primo ampio locale deposito, antibagno e bagno.

Ubicazione: Verbania, Via Brigata Cesare Battisti,

Dati Catastali: C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387, sub. 30, P.T-1, int. 13.

Confini: al piano terra: vano scala esclusivo all'unità immobiliare al sub. 43, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 25,

al piano primo: unità immobiliare al sub. 43, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 31, area di manovra al sub 4.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 247

Valore di Stima: € 135.850,00

LOTTO 1.13.05**2:**

Descrizione: Unità immobiliare ad uso Deposito al piano Terra e Primo composto da: al piano terra scala che porta al piano primo, al piano primo ampio locale deposito, antibagno e bagno.

Ubicazione: Verbania, Via Brigata Cesare Battisti,

Dati Catastali: C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387, sub. 31, P.T-1, int. 14.

Confini: al piano terra: unità immobiliare al sub. 26, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 27,

al piano primo: unità immobiliare al sub. 30, Via Brigata Cesare Battisti, unità immobiliare al sub. 40, area di manovra al sub. 4.

Proprietà: Quota 1/1

Superficie catastale: mq 229

Valore di Stima: € 125.950,00