

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

GOMBE S.r.l. in liquidazione

con sede in Roma (RM),
codice fiscale e partita Iva 00191610039

Tribunale di Verbania

Sentenza di Fallimento

n. 1/2023

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 Dott.ssa **Manuela Bianchi**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	PORZIONI DI TERRENI NON EDIFICABILI POSTI NEL COMUNE DI BELGIRATE
-----------------------------	---

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	G.O.M.B.E. S.R.L. sede in ROMA (RM) p.iva 00191610039	1/1

Catasto dei Terreni								
Comune di		Belgirate (Codice:A742)						
Foglio	Part.	Sub.	Porz	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
2	154			Bosco ceduo	1	are 3.030	€ 1,88	€ 0,78
2	255			Prato arbor	2	are 3.030	€ 12,52	€ 11,74

2	256		Vigneto	1	are 6.390	€ 36,30	€ 31,35
2	257		Fabb diruto		are 240	€ -	€ -
2	258		Bosco ceduo	1	are 2.430	€ 1,51	€ 0,63
2	282		Bosco ceduo	2	are 1.080	€ 0,50	€ 0,17
CONFINI		Catasto Terreni; fg 2 particella 154: mappali 150,155,159,153 e 1191. Fg. 2 particelle 255,256,257,258 in un sol corpo: mappale 161, sentiero comunale, ancora mappali 262,508,260,277,275,273,270,259,1105,254,1107,158,159 e 160. Fg 2 particella 282: mappali 263, 863,280, 260 e Rio.					

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

I terreni in oggetto sono ubicati in Belgirate, nella provincia del Verbano Cusio Ossola, a monte della linea ferroviaria.

Caratteristiche Geografiche e Morfologiche

I lotti di terreno in oggetto sono situati a monte della linea ferroviaria e si trovano su un versante in forte pendenza. La loro ubicazione li rende di difficile accesso. L'area è prevalentemente costituita da terreni agricoli e boscati, con una copertura vegetale di alto fusto.

Accessibilità e Servizi

Sebbene alcuni lotti siano confinanti con una strada pubblica, la loro posizione a una quota superiore non consente un accesso diretto e agevole da essa. I terreni in esame non possiedono capacità edificatorie e non sono dotati di servizi infrastrutturali.

Sezione C	TITOLARITA'
-----------	-------------

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ☐ GOMBE SRL (Proprietà 1/1) Codice fiscale: 00191610039 VIA MAZZINI 121 BELGIRATE (VB)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ☐ GOMBE SRL (Proprietà 1/1)

PROVENIENZE VENTENNALI – FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda alla certificazione notarile allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE:

area in completo stato di abbandono

USI CIVICI:

Il Comune di Belgirate ha certificato l'assenza di usi civici sugli immobili oggetto di relazione.

SERVITU':

La relazione notarile non ha evidenziato servitù

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

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali è emerso che le aree qui sotto indicate hanno le seguenti Destinazione Urbanistica:

P.R.G.C. Vista la "Variante Strutturale 2000" al PRGC, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 18-394 in data 4 luglio 2005, e successive varianti si certifica che;

visti gli atti d'ufficio ed a seguito degli accertamenti eseguiti dall'Ufficio Tecnico Comunale-Sezione Urbanistica; certifica che le aree qui sotto indicate hanno le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio 2 NCT mappale 154

è certificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue;

"BOSCO CEDUO, ALTI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE" (parametri e norme dell'art. 23 delle N.d.A. del PRGC), AREE INEDIFICABILI;

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/32;

-Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

-Parte in Classe IIa – Pericolosità moderata;-Parte in Classe IIIa – Pericolosità da media a molto elevata.

Foglio 2 NCT mappale 256

è certificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue;

“BOSCO CEDUO, ALTI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE” (parametri e norme dell’art. 23 delle N.d.A. del PRGC), AREE INEDIFICABILI;

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/32;

-Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

-Parte in Classe IIa – Pericolosità moderata e parte in Classe IIIa – Pericolosità da media a molto elevata;

Condizioni particolari:

-Aree interessate da incendio boschivo, vincolate ex legge 47/1975 e 428/1993.

Foglio 2 NCT mappali 255-257

è certificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue;

“BOSCO CEDUO, ALTI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE” (parametri e norme dell’art. 23 delle N.d.A. del PRGC), AREE INEDIFICABILI;

Vincoli:

-Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/32;

-Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

-Classe IIa – Pericolosità moderata

Condizioni particolari:

-Aree interessate da incendio boschivo, vincolate ex legge 47/1975 e 428/1993.

Foglio 2 NCT mappale 258

è certificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue;

“in parte AREE BOScate CLASSIFICATE EX ART. 30 L.R.56/77 e in parte BOSCO CEDUO, ALTI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE” (parametri e norme dell’art. 23 delle N.d.A. del PRGC), AREE INEDIFICABILI;

Vincoli:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/32;
- Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Parte in Classe IIa – Pericolosità moderata e parte in Classe IIIa – Pericolosità da media a molto elevata;

Condizioni particolari:

- Aree interessate da incendio boschivo, vincolate ex legge 47/1975 e 428/1993.

Foglio 2 NCT mappale 282

è certificato, negli strumenti urbanistici operanti sul territorio comunale come segue;

“in parte AREE BOSCADE CLASSIFICATE EX ART. 30 L.R.56/77 e in parte BOSCO CEDUO, ALTI TIPI DI BOSCO, BOSCO DI INVASIONE” (parametri e norme dell’art. 23 delle N.d.A. del PRGC), AREE INEDIFICABILI;

Vincoli:

- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/32;
- Vincolo ambientale di cui alla parte III D.Lgs n. 42/2004, art. 142 (Beni paesaggistici vincolati per legge);

Classi di pericolosità geomorfologica:

- Parte in Classe IIIa – Pericolosità da media a molto elevata;

Gli immobili di cui sopra non sono gravati da vincoli di usi civici.

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

I terreni hanno una superficie complessiva di 16.200 mq.

I mappali 255-256-257- 258 sono confinanti tra loro.

Il mercato immobiliare in questo caso si avvicina al monopolio bilaterale, caratterizzato di fatto da un solo venditore e un unico potenziale acquirente per quasi tutti gli appezzamenti.

La determinazione del valore di un terreno non edificabile richiede un approccio metodologico che va oltre la semplice analisi dei valori di mercato. La stima, infatti, si basa sull'integrazione di dati tecnici e di mercato per giungere a una valutazione oggettiva e attendibile.

Il processo ha inizio con l'analisi intrinseca del bene. Questo stadio prevede la valutazione delle caratteristiche fisiche e delle potenzialità agronomiche del suolo, che sono strettamente correlate al suo valore. Si esaminano fattori quali la qualità pedologica del terreno, la pendenza, la morfologia del sito e la disponibilità di risorse idriche superficiali o profonde, elementi essenziali per definire la sua vocazione culturale e produttiva.

Parallelamente a questa indagine, si procede con la verifica delle condizioni estrinseche del terreno. In questa fase, l'attenzione si sposta sull'analisi dei vincoli di natura urbanistica, paesaggistica o ambientale che possono limitare l'uso del bene. Vengono inoltre esaminate le servitù attive e passive, nonché la facilità di accesso al sito, elementi che incidono direttamente sulla sua commerciabilità.

Infine, la stima si perfeziona attraverso l'applicazione del metodo comparativo di mercato. Si ricercano transazioni recenti relative a terreni con caratteristiche simili per ubicazione, superficie e destinazione d'uso. L'analisi di questi dati, unita al confronto con i Valori Agricoli Medi (VAM) di riferimento, consente di definire un valore al metro quadro congruente con le dinamiche del mercato locale.

La combinazione di queste analisi, dalla verifica delle condizioni fisiche e legali all'indagine di mercato, permette di determinare il più probabile valore di compravendita del terreno in oggetto.

Sezione H

DETERMINAZIONE DEI VALORI

Descrizione	Superficie (mq)	Euro	
		valore unitario mq	ns. valutazione
Mappali 154, 255, 256, 257, 258	16.200	2,50	€ 40.500,00

Verbania il 01/09/2025

Arch. Giuseppe Papa

Sezione L

Formazione LOTTI

LOTTO UNICO

Descrizione: Appezzamenti di terreni

Ubicazione: Belgirate

Dati Catastali:

C.T. di Belgirate,

foglio 22, particella 154, ha 00.30.30, bosco ceduo,

foglio 2, particella 255, ha 00.30.30, prato arbor,

foglio 2, particella 256, ha 00.63.90, vigneto,

foglio 2, particella 257, ha 00.02.40, fabb diruto,

foglio 2, particella 258, ha 00.24.30 bosco ceduo,

foglio 2, particella 282, ha 00.10.80, bosco ceduo.

Confini C Terreni:

fg 2 particella 154: mappali 150,155,159,153 e 1191.

Fg. 2 particelle 255,256,257,258 in un sol corpo: mappale 161, sentiero comunale, ancora mappali 262,508,260,277,275,273,270,259,1105,254,1107,158,159 e 160.

Fg 2 particella 282: mappali 263, 863,280, 260 e Rio.

Proprietà:

Quota 1/1

Superficie catastale:

16.200 mq.

Valore di Stima:

€ 40.500,00