

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° 18/2018		
2	MEDITERRANEA S.P.A. in liquidazione	Condominio Sahel Via Roma n°5 - Baveno	N°rif	2.07

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Studio S.A.S, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:

OGGETTO DELLA STIMA:	<i>PORZIONE IMMOBILIARE COSTITUITA DA n° 1 UFFICIO AL PIANO CANTINATO DEL CONTESTO CONDOMINIALE DENOMINATO "Condominio Shael" AVENTE ACCESSO DA VIA ROMA n°5-D, NEL COMUNE DI BAVENO (VB).</i>
---------------------------------	--



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

N.	Intestazione	QUOTA
1	MEDITERRANEA S.P.A. con sede in Baveno (VB) P.Iva 01072140039	1000/1000

Catasto dei Fabbricati								
Comune di	Baveno							
Indirizzo	Viale Roma, piano S1							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
17	707	58		A/10	2	10,5 vani	Totale 243 mq	€ 2.765,63
CONFINI	Locale cabina Enel (sub.54), terrapieno, rampa di accesso comune, locale magazzino al n. interno 29.							

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

UBICAZIONE	
Comune	Baveno,
Provincia	Verbania (VB)
Indirizzo	Via Roma n°5-D
ZONA	
CARATTERISTICHE FABBRICATO	
Posizione	Zona centrale dell'abitato di Baveno
Caratteristiche	Area caratterizzata prevalentemente da fabbricati a destinazione mista residenziale-commerciale.
Viabilità	Buona, a pochi km si trovano lo svincolo autostradale della A26 Gravellona Toce e la stazione ferroviaria di Baveno.
Attrezzature e servizi	Tutti i principali servizi della località sono raggiungibili anche a piedi.
Descrizione immobile:	
L'immobile è posto nell'interrato di un fabbricato condominiale sito a Baveno in Viale Roma angolo Via Nicola della Casa.	
Il bene è ubicato sotto il giardino di pertinenza del condominio, in prossimità dell'ingresso del supermercato "Savoini".	
L'unità immobiliare è costituita da diversi locali ad uso ufficio che si sviluppano su di una pianta rettangolare la cui illuminazione è garantita da un cavedio centrale. Le vetrate dei locali si affacciano su questo pozzo di luce che ospita anche la scala circolare d'ingresso.	
Struttura	In c.a. e solai in latero cemento
Tramezzature	In laterizio forato da cm. 8

Serramenti interni ed esterni	Vetrare verso il pozzo di luce in alluminio a vetro singolo
Pavimentazioni	In piastrelle monocottura.
Impianti	Gli impianti sono in avanzato stato di fatiscenza e non sono più funzionanti.
STATO DI CONSERVAZIONE: PESSIMO, l'immobile è in completo stato di fatiscenza e obsolescenza. Gli impianti, le finiture e le impermeabilizzazioni devono essere rifatte integralmente. L'intera proprietà è caratterizzata da copiose infiltrazioni provenienti dal soffitto.	

Sezione c	TITOLARITA'
a favore	MEDITERRANEA S.p.a.
Contro	FINGESTE S.r.l.
Atto	di Fusione per Incorporazione Notaio Enrico Troisi di Verbania del 25/09/1997 rep 10758/3119
Trascrizione	Verbania il 02/10/1997 ai n.ri 9004/7050

STATO DI OCCUPAZIONE: In stato di abbandono.

USI CIVICI:

Non risultano usi civici.

Sezione D	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
Strumento urbanistico	Licenza Edilizia n. 29/76 del 01/06/1976
Titolo abilitativo	Abitabilità rilasciata in data 30/01/1980

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali è stato possibile verificare che l'immobile è destinato ad uso ufficio non ad appartamento. Inoltre sono state apportate alcune modifiche nella tramezzatura interna che dovranno essere regolarizzate con una CILA in sanatoria pagando una sanzione di € 1000,00.

Sezione E	CONSISTENZE			
Modalità di rilievo	Rilievo diretto		Criterio di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Residenziale				

Ufficio Fgl.17 Mapp.707 sub.58	226,00	1,00	226,00	interrato
corte	25,00	0,10	2,50	interrato
Superficie commerciale			228,50	

Sezione F	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
------------------	--

Localizzazione	zona centrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	abitazione	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	appartamento	Dimensione:	media-piccola
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/mq 1625 (OMI)
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteri dell'offerta	persone giuridiche	Caratteri della domanda	acquirenti privati;

L'indagine è stata svolta alla ricerca di compravendite immobiliari per fabbricati aventi una destinazione terziaria;

Il valore di mercato di uffici in stato conservativo "normale" a Baveno è compreso tra un minimo di €/mq 1200 ad un massimo di €/mq 2050,00.

Sezione G	APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE
------------------	---

METODO A VALORE DI TRASFORMAZIONE:

questo è un metodo di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del nuovo bene realizzato e il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili d'interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato d'immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa.

Tale valore deve essere scontato all'attualità.

La differenza tra il valore commerciale a fine lavori ed il costo complessivo deve essere imputata in parte al profitto dell'imprenditore immobiliare (remunerazione del rischio che l'iniziativa di per sé comporta) ed in parte al costo dell'area.

I ricavi sono posticipati nel tempo, di conseguenza occorre scontare all'attualità il valore imputabile al suolo a smobilizzo ultimato.

Sezione H	DETERMINAZIONE DEL VALORE
------------------	----------------------------------

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 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.

Sezione I	OSSERVAZIONI
------------------	---------------------

Si riportano qui di seguito i patti contenuti nell'atto del Notaio Ilario Marsano di Genova in data 21 ottobre 1992 n. 15041 di Rep. sopra citato:

- Nei confronti della limitrofa proprietà corrispondente ai mappali numeri 32, 78 e 33 parte del Foglio 17 del N.C.T. del Comune di Baveno, di proprietà del Signor DONNINO DONNINI e/o aventi causa, è stato convenuto, a titolo di servitù perpetua, che la maggior quota della proprietà del "Condominio Sahel" non dia luogo a diritto di veduta ed inoltre che le eventuali erigende costruzioni nella proprietà Donnini e/o aventi causa abbiano a mantenere le distanze dall'edificio denominato "Condominio Sahel" senza tener conto delle distanze dal confine comunale. Tale convenzione risultante dalla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio RAFFELE LANTERI di Verbania autenticata nelle firme dal Notaio RAFFELE LANTERI di Verbania in data 30 gennaio 1980 numero 121797 di Repertorio, registrata a Verbania in data 15 febbraio 1980 al numero 244 Serie II, è rivolta al Comune di Baveno, senza il cui consenso scritto non potrà essere modificata;

- Porzioni del terreno condominiale rappresentate con contorno verde nella planimetria generale verranno assegnate in uso e godimento esclusivo, con obbligo di mantenimento a verde e con divieto di piantumazione di alberi da frutto di altezza superiore a metri due;"

"è riservato alla Società "Immobiliare Bienna - Società in accomandita semplice di Ilario La Fleur e C.," per essa ed aventi causa a qualsiasi titolo, il diritto di realizzare e mantenere un box di autorimessa privata, sotterraneo, in corrispondenza della zona individuata e delimitata in colore azzurro nella planimetria generale del condominio allegata al regolamento di cui all'atto Notaio RAFFAELE LANTERI di Verbania in data 30 gennaio 1980 sopracitato.

Tale realizzanda opera dovrà consentire il calpestio della copertura ed inoltre dovrà consentire che la copertura stessa sia sovrastata da terriccio in modo da realizzare la possibilità di coltivazione e di estetica con caratteristiche uniformi a tutto il restante terreno oggetto della presente compravendita. Tale riserva è stata effettuata quale diritto perpetuo di superficie, precisato che l'accesso alla autorimessa verrà praticato esclusivamente dalla residua proprietà "Immobiliare Bienne S.A.S."

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbania il 28/09/2021

Arch. Giuseppe Papa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2.07.01

UFFICIO

Descrizione: ufficio al piano interrato di un complesso condominiale.**Ubicazione:** Baveno, via Giuseppe Mazzini, n. 18**Dati Catastali:** **C.F. Baveno, foglio 17, mappale 707, sub. 58, S1, int. 30.****Confini:** locale cabina Enel, terrapieno, rampa di accesso comune, locale magazzino al n. interno 29**Proprietà:** Quota 1/1**Superficie catastale:** mq 243ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it