

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

GRUPPO PALESE / FALLIMENTO n° 18/2019				
4	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione	Villa Mussi A2 Palazzo Camogli - Baveno	N°rif	04.07.05

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 AUTORIMESSA, UBICATA, nel complesso residenziale denominato Residenza Villa Mussi, e precisamente Palazzo Camogli, Comparto A2 sito in Strada Cavalli n. 4.</i>
-----------------------------	--



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

N.	Intestazione	QUOTA
1	SOCIETA' RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L. P.IVA 01185070032	1000/1000

Catasto dei Fabbricati									
Comune di		Baveno							
Indirizzo		Strada Cavalli n. 4 Interno 1D Piano S1							
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito	
12	220	43		C/6	4	22 mq	24 mq	€ 130,66	
CONFINI		autorimessa al sub. 82: terrapieno su due lati, autorimessa al sub. 44, ente comune al sub. 1.							

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

UBICAZIONE	
Comune	Baveno località Oltrefiume
Provincia	Verbania
Indirizzo	Via strada Cavalli, 4
ZONA	
Posizione	palazzina ubicata in un contesto residenziale e posta a soli 2 km a nord del nucleo di Baveno. La località è dotata di una parziale vista lago.
Caratteristiche	Area caratterizzata prevalentemente da fabbricati di recente costruzione.
Viabilità	Ottima, lo svincolo per la A26 si trova nelle immediate vicinanze.
Attrezzature e servizi	I principali servizi sono ubicati nel raggio di un paio di chilometri.

CARATTERISTICHE FABBRICATO
<p>Descrizione immobili: L'intervento complessivo è frutto di un convenzionamento con il Comune di Baveno che ha prodotto un piccolo nucleo residenziale. Nello specifico parliamo del "Comparto A1" composto da 2 piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato ad uso autorimesse. Oggetto di stima sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - n°1 Box al piano 1° interrato identificati con sub. 43 int. n. 1D.

Struttura	Cemento armato;
Tramezzature	In blocchetti di cemento con giunti a vista.
Serramenti	Basculante in lamiera zincata con apertura manuale, cancello automatico all'ingresso dei box
Pavimentazioni	in cemento con superficie levigata al quarzo.
Impianti	punto luce all'interno dei box
STATO DI CONSERVAZIONE: buono lo stato di conservazione.	

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

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Contro	[REDACTED]
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 3/11/1992 ai n.ri 7745/9839

a favore	RESIDENZA VILLA GAVOTTI S.R.L.
Contro	[REDACTED]
Atto	Compravendita Notaio Ilario Marsano di Genova del 27/06/2002 rep. 42270/8935
Registrazione	Genova il 15,07,2002 n. 1955 1V
Trascrizione	Verbania il 16,07,2002 ai n.ri 7868/5714

STATO DI OCCUPAZIONE: il box è libero.

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

Strumento urbanistico	Concessione Edilizia per "Comparto A2" n. 37/1999 del 11/10/99 e successiva variante (edif.1) e n. 05/2001 del 25/01/01 (edif.4)
Titolo abilitativo	Richiesta di abitabilità per "Comparto A2" edificio 4 presentata in data 16/02/05 prot.2028; attestazione di agibilità dell'edificio 1, in data 17/04/2005.
Altri provvedimenti	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 26.09.199 ai n. 8464/6343. 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 1T. Trascritta a Verbania il 01.07.2005 al n. 10038/5838. **Convenzione Urbanistica per il comparto C** Notaio Gaetano Petrelli del 16.11.2005 n. 13912/8568. Registrata a Verbania il 21.11.2005 al n. 3583 serie 1T. Trascritta a Verbania il 22.11.2005 al n. 17694/10010. **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.

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali è stato possibile verificare la regolarità dell'immobile.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla scheda catastale e ai progetti rilasciati.

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

Modalità di rilievo	Scheda catastale		Critero di misurazione	SEL
Calcolo superficie commerciale				
Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale	Piano
Autorimesse/Cantine				
Box sub.43	24	1,00	24,00	1° interrato

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

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di autorimesse.

Oltrefiume è una zona centrale della città di Baveno. Dal punto di vista immobiliare rappresenta circa il 7% di tutte le transazioni immobiliari della città.

Localizzazione	zona centrale	Tipo di contratto:	compravendita
Destinazione	residenziale	Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	autorimessa	Dimensione:	media
Forma di mercato	Oligopolio;	Livello di prezzi:	€/m 1000,00
Fase del mercato immobiliare	Recessione;		
Caratteri dell'offerta	privati	Caratteri della domanda	privati;

Il mercato delle autorimesse e dei posti auto in zona risulta limitato; questi beni spesso sono venduti come pertinenza/accessorio di unità residenziali.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo delle autorimesse in zona, in condizioni normali varia da un minimo di €/mq 850,00 a un massimo di €/mq 1200.

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; caratterizzati da unità condominiali di dimensioni medie, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

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 geometrica della forma, suoi dati metrici 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 29/09/2023

Arch. Giuseppe Papa

LOTTO 04.07.

05:

AUTORIMESSA

Descrizione: Autorimessa al Piano primo interrato
Ubicazione: Baveno, località Oltrefiume, Strada Cavalli n. 4,
Dati Catastali: C.F. Baveno, foglio 12, mappale 220, sub. 43, P. S1, int. 1D
Confini: Box: terrapieno su due lati, autorimessa al sub. 44, ente comune al sub. 1.
Proprietà: Quota 1/1
Superficie catastale: mq 24