

**dott. Giuseppe Papa**  
**architetto**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>GRUPPO PALESE</b>		<b>Fallimento n°30-2014</b>		
<b>1</b>	<b>VILLA GAVOTTI S.R.L. in liquidazione</b>	<b>Via Brigata Cesare Battisti, Verbania, Località Intra (VB)</b>	N°rif	<b>1.13.4</b>

### **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:

<b>OGGETTO DELLA STIMA:</b>	<i>n°2 MAGAZZINI IN COMUNE DI VERBANIA LOCALITÀ INTRA, NEL FABBRICATO DENOMINATO "MAGAZZINI LUNGOFIUME", AVENTE ACCESSO DA VIA BRIGATA CESARE BATTISTI E ACCESSO DA VICOLO MULLER.</i>
-------------------------------------	--



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

<b>Sezione A</b>	<b>DATI CATASTALI</b>
------------------	-----------------------

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		<b>Verbania</b>						
Indirizzo		Via Brigata Cesare Battisti e per sub. 39 Via Maurizio Muller n.2						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Cat	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
51	387	39		C/2	6	128 mq	128 mq	€. 181,28
51	387	41		C/2	6	190 mq	203 mq	€. 294,38
<b>CONFINI</b>		<p><b>al sub. 39:</b> unità immobiliare al sub. 31, unità immobiliare al sub. 40, area di manovra al sub. 4;</p> <p><b>al sub. 41:</b> fg. 51 mapp. 386 del Catasto Fabbricati, unità immobiliare al sub. 43, area di manovra al sub. 4 e mapp. 71 fg. 51 del Catasto Fabbricati.</p>						

<b>Sezione B</b>	<b>DESCRIZIONE DEL CESPITE</b>
------------------	--------------------------------

UBICAZIONE	
<b>Comune</b>	Verbania-Intra
<b>Provincia</b>	Verbania
<b>Indirizzo</b>	Via Brigata Cesare Battisti e Vicolo Muller snc
ZONA	
CARATTERISTICHE FABBRICATO	
<b>Posizione</b>	Zona semicentrale della frazione di Intra in prossimità del fiume San Giovanni
<b>Caratteristiche</b>	Area prevalentemente costituita da fabbricati ad uso produttivo
<b>Viabilità</b>	Discreta, le principali arterie stradali distano poche centinaia di metri
<b>Attrezzature e servizi</b>	Tutti i principali servizi cittadini sono posti nel raggio di qualche chilometro
<p><b>Descrizione immobili:</b> Porzioni immobiliari appartenenti al fabbricato condominiale denominato "Magazzini Lungofiume"</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il sub. 39 è composto da tre locali a uso deposito con servizio igienico e piccolo ripostiglio.</li> <li>- il sub. 41 è costituito da un ampio locale, dotato di servizio igienico;</li> </ul>	

<b>Struttura</b>	In c.a. con solai in latero cemento
<b>Tamponature</b>	Laterizio con intonaco tinteggiato
<b>Tramezzature</b>	In laterizio forato da cm. 8
<b>Serramenti interni ed esterni</b>	Esterni: Serramenti in alluminio. Ingressi carrai basculanti con incluso accesso pedonale. Il sub. 39 è dotato di porte interne tamburate.
<b>Pavimentazioni</b>	Il sub. 41 ha la pavimentazione in battuto di cemento, mentre il bagno è finito con piastrelle. Il sub.39 ha tutti gli ambienti piastrellati.
<b>Impianti</b>	Il sub.41 è dotato di acqua, luce, radiatore nell'anti bagno ma è privo di boiler dell'acqua calda; il sub. 39 è dotato di luce, acqua, boiler e impianto di climatizzazione.
<b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> Lo stato generale si può considerare discreto, ma non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti. Occorrono alcuni interventi di manutenzione straordinaria, in particolare il bagno del sub. 41 è afflitto da un'infiltrazione proveniente dal soffitto.	

<b>Sezione c</b>	<b>TITOLARITA'</b>
------------------	--------------------

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

**STATO DI OCCUPAZIONE:** immobili liberi.

<b>Sezione D</b>	<b>LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA</b>
------------------	---

<b>Strumento urbanistico</b>	PRG
<b>Titolo abilitativo</b>	Fabbricato edificato in data anteriore al 01/09/1967; Condono Edilizio n. 01811684706 del 28/03/86 prot 8746/86; Concessione Edilizia n. 387/01 del 15/10/2001 e Variante del 06/06/02, variante del 27/06/03.

Per quanto riguarda il sub. **41** è stata presentata una DIA in sanatoria del 04/05/06 prot. 16701 per diverso posizionamento dei tamponamenti e dei muri divisorii e di pilastri, che ha regolarizzato la posizione edilizia urbanistica del bene.

Per quanto riguarda il sub. **39** è stata presentata una DIA in data 21/12/2005 prot. 46319. Rispetto al progetto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni che dovrà essere regolarizzata con una CILA in sanatoria e pagando una sanzione di € 1.000,00

<b>Sezione E</b>	<b>CONSISTENZE</b>
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Rilievo diretto	Criterio di misurazione	SEL	
<b>Calcolo superficie commerciale</b>				
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale	Piano
<b>Deposito/Magazzino</b>				
deposito Sub.39	128,00	1,00	128,00	P1
deposito Sub.41	203,00	1,00	203,00	P1

<b>Sezione F</b>	<b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b>
------------------	--

L'indagine è stata svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di magazzini nella zona. Il prezzo medio dei capannoni industriali in zona è compreso tra €/mq 350 e 600; i laboratori tra €/mq 500 e 900 (fonti OMI -1 -2021).

<b>Sezione G</b>	<b>APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE</b>
------------------	---

**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;

<b>Sezione H</b>	<b>DETERMINAZIONE DEI VALORI</b>
------------------	----------------------------------

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:

-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 "VILLA GAVOTTI S.R.L.", 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 18/03/2022

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giuseppe Papa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 1.13.04****1:**

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso Deposito al piano primo composto da tre locali deposito, piccolo ripostiglio, antibagno e bagno

**Ubicazione:** Verbania, Via Brigata Cesare Battisti,

**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387, sub. 39, P.1, int. 15

**Confini:** unità immobiliare al sub. 31, unità immobiliare al sub. 40, area di manovra al sub. 4;

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 128

**LOTTO 1.13.04****2:**

**Descrizione:** Unità immobiliare ad uso Deposito al piano primo composto ampio locale deposito, antibagno e bagno.

**Ubicazione:** Verbania, Via Brigata Cesare Battisti,

**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 51, mappale 387, sub. 41 P.1, int. 12

**Confini:** fg. 51 mapp. 386 del Catasto Fabbricati, unità immobiliare al sub. 43, area di manovra al sub. 4 e mapp. 71 fg. 51 del Catasto Fabbricati.

**Proprietà:** Quota 1/1

**Superficie catastale:** mq 203

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it