

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

**Studio Tecnico Forense**

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° 19/2020  |       |              |
|---------------|---|--|-------|--------------|
| <b>3</b>      | <b>IMCO IMPRESA DI COSTRUZIONI S.R.L. in liquidazione</b> | <b>Residenza Magnolia,<br/>Via Donne della Resistenza n.48<br/>Baveno - VB</b> | N°rif | <b>03.04</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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° 4 POSTI AUTO SCOPERTI, IMMOBILI FACENTI PARTE DI UN COMPLESSO CONDOMINIALE DENOMINATO "RESIDENZA MAGNOLIA" NEL COMUNE DI BAVENO (VB) IN VIA DONNE DELLA RESISTENZA n° 48.</i> |
|-----------------------------|---|



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

|    |   |           |
|----|---|-----------|
| N. | <b>Intestazione</b>                               | QUOTA     |
| 1  | IM.CO S.R.L. con sede a Baveno P.Iva: 01021220031 | 1000/1000 |

| Catasto dei Fabbricati |       |   |      |     |        |             |                         |          |
|------------------------|-------|---|------|-----|--------|-------------|-------------------------|----------|
| Comune di              |       | <b>Verbania</b>   |      |     |        |             |                         |          |
| Indirizzo              |       | Via Oltrefiume n.3  |      |     |        |             |                         |          |
| Foglio                 | Part. | Sub.  | Zona | Cat | Classe | Consistenza | Superficie<br>Catastale | Reddito  |
| 13                     | 176   | 40  |      | C/6 | 1      | mq 12       | 12 mq                   | €. 44,62 |
| 13                     | 176   | 42  |      | C/6 | 1      | mq 12       | 12 mq                   | €. 44,62 |
| 13                     | 176   | 43  |      | C/6 | 1      | mq 12       | 12 mq                   | €. 44,62 |
| 13                     | 176   | 44  |      | C/6 | 1      | mq 11       | 11 mq                   | €. 40,90 |
| <b>CONFINI</b>         |       | <p><b>Posto auto al sub. 40:</b> intercapedine su due lati, posto auto al sub. 41, area manovra comune;</p> <p><b>Posto auto al sub.42:</b> posto auto al sub.41, intercapedine, posto auto al sub.43, area manovra comune;</p> <p><b>Posto auto al sub. 43:</b> posto auto al sub.42, intercapedine, posto auto al sub.44, area manovra comune;</p> <p><b>Posto auto al sub. 44:</b> posto auto al sub.43, intercapedine su due lati, area manovra comune.</p> |      |     |        |             |                         |          |

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

| UBICAZIONE                    |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Comune</b>                 | Baveno- Località Oltrefiume  |
| <b>Provincia</b>              | Verbania   |
| <b>Indirizzo</b>              | Via Donne della Resistenza, n. 48  |
| ZONA                          |  |
| <b>Posizione</b>              | Zona di Baveno denominata Oltrefiume   |
| <b>Caratteristiche</b>        | Area caratterizzata prevalentemente da fabbricati a carattere condominiale residenziale. |
| <b>Viabilità</b>              | Buona, edificio posto in prossimità delle principali arterie stradali.                   |
| <b>Attrezzature e servizi</b> | I principali servizi offerti dalla località sono ubicati nel raggio di un paio di km.    |

**CARATTERISTICHE FABBRICATO**

**Distribuzione immobile:** Il condominio è composto da tre livelli fuori terra e da un piano interrato; il tutto ad uso residenziale.

Oggetto di stima sono:

- **4 posti auto scoperti** posti al piano primo accessibili da una corte comune mediante rampa carraia.

|  |   |
|--|---|
| <b>Struttura</b>                           | Struttura portante in c.a.                                |
| <b>Pavimentazioni</b>                      | Posti auto: in cemento liscio                             |
| <b>Impianti</b>                            | L'unico impianto presente è quello elettrico condominiale |
| <b>STATO DI CONSERVAZIONE:</b> nella norma |   |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| <b>Sezione C</b> | <b>TITOLARITA'</b> |
|------------------|--------------------|

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>a favore</b>     | IM.CO S.R.L.   |
| <b>Contro</b>       | .  |
| <b>Atto</b>         | Fusione Notaio Rodolfo Givri di Lavagna del 17/12/2001 rep 48152/12028                         |
| <b>Trascrizione</b> | Presso al Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verbania in data 08/01/2002 ai nn. 193/151 |

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

|                              |   |
|------------------------------|---|
| <b>Strumento urbanistico</b> | Permesso di Costruire n. 15/88 del 26/02/1988 e varianti del 16/6/89 e 26/11/90 |
| <b>Titolo abilitativo</b>    | agibilità rilasciata in data 04/02/1992   |

A seguito delle indagini svolte presso gli uffici comunali gli immobili risulta regolare la posizione edilizia urbanistica degli immobili .

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

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

| Modalità di rilievo                   | Rilievo diretto |        | Criterio di misurazione | SEL   |
|---------------------------------------|-----------------|--------|-------------------------|-------|
| <b>Calcolo superficie commerciale</b> |                 |        |                         |       |
| Destinazione                          | Superficie      | Coeff. | Superficie commerciale  | Piano |
| <b>POSTI AUTO COPERTI</b>             |                 |        |                         |       |
| Posto auto sub. 40                    | 12              | 1,00   | 12                      | primo |
| Posto auto sub. 42                    | 12              | 1,00   | 12                      | primo |
| Posto auto sub. 43                    | 12              | 1,00   | 12                      | primo |
| Posto auto sub. 44                    | 12              | 1,00   | 12                      | primo |

| <b>Sezione F</b>                    |                     | <b>ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE</b> |                     |
|-------------------------------------|---------------------|--|---------------------|
| <b>Localizzazione</b>               | zona centrale       | <b>Tipo di contratto:</b>              | compravendita       |
| <b>Destinazione</b>                 | residenziale        | <b>Tipologia immobiliare</b>           | Condominio          |
| <b>Tipologia edilizia</b>           | Posto auto scoperto | <b>Dimensione:</b>                     | posto singolo       |
| <b>Forma di mercato</b>             | Oligopolio;         | <b>Livello di prezzi:</b>              | € 600- € 700        |
| <b>Fase del mercato immobiliare</b> | Contrazione;        |  |                     |
| <b>Caratteri dell 'offerta</b>      | Venditori privati   | <b>Caratteri della domanda</b>         | acquirenti privati; |

L'indagine svolta alla ricerca di compravendite immobiliari di autorimesse e posti auto.

Baveno è un comune della provincia di Verbanio-Cusio-Ossola. Dista circa 6 Km da Verbania.

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo, limitando l'affidabilità delle quotazioni.

| <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 ed un insieme di immobili simili compravenduti in zona di recente;

| <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.

Verbania il 11/10/2021

Arch. Giuseppe Papa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LOTTO 03.04.01**

POSTO AUTO scoperto

**Descrizione:** Posto auto scoperto al piano  
**Ubicazione:** Baveno, via Donne della Resistenza n. 48  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 13, mappale 176, sub. 40, P.1., int. 20  
**Confini:** Posto auto: intercapedine su due lati, posto auto al sub. 41, area manovra comune;  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 12

**LOTTO 03.04.02**

POSTO AUTO scoperto

**Descrizione:** Posto auto scoperto al piano  
**Ubicazione:** Baveno, via Donne della Resistenza n. 48  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 13, mappale 176, sub. 42, P.1., int. 22  
**Confini:** Posto auto: posto auto al sub.41, intercapedine, posto auto al sub.43, area manovra comune;  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 12

**LOTTO 03.04.03**

POSTO AUTO scoperto

**Descrizione:** Posto auto scoperto al piano  
**Ubicazione:** Baveno, via Donne della Resistenza n. 48  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 13, mappale 176, sub. 43, P.1., int. 23  
**Confini:** Posto auto: posto auto al sub.42, intercapedine, posto auto al sub.44, area manovra comune;  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 12



**LOTTO 03.04.04**

POSTO AUTO scoperto

**Descrizione:** Posto auto scoperto al piano  
**Ubicazione:** Baveno, via Donne della Resistenza n. 48  
**Dati Catastali:** C.F. di Verbania, foglio 13, mappale 176, sub. 44, P.1., int. 24  
**Confini:** **Posto auto:** posto auto al sub.43, intercapedine su due lati, area manovra comune.  
**Proprietà:** Quota 1/1  
**Sup. catastale:** mq 11

