

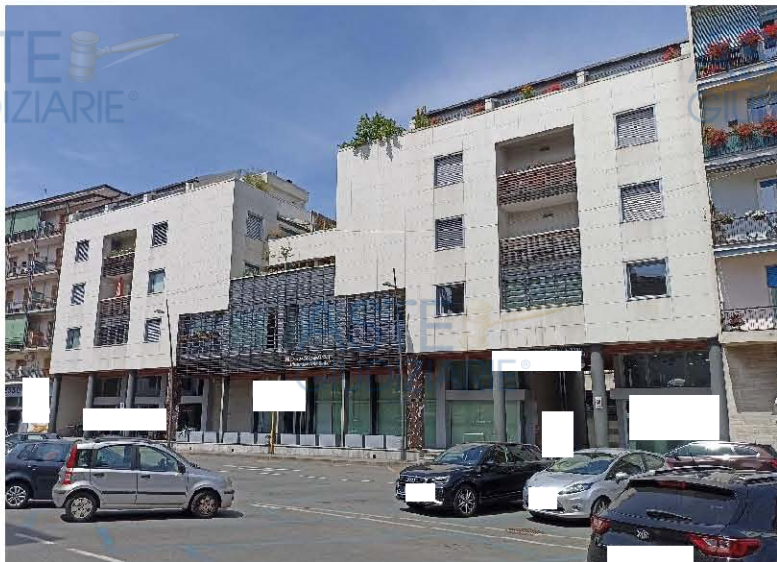
**dott. Giuseppe Papa**  
**architetto**

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

|                                                                             |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Studio -</b><br/>con sede in -<br/>codice fiscale e partita Iva -</p> | <p><b>Tribunale di Verbania</b><br/><b>Liquidazione Giudiziale</b><br/><b>n. 2/2025</b></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|

**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 in data 04/04/2025 dal Curatore Avv. **Barbara Deriu**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



**OGGETTO DELLA STIMA:**  
proprietà immobiliare  
ubicata in Verbania (VB)  
P.zza Don Giovanni  
Minzoni n. 29.

| Sezione A |   | DATI CATASTALI |               |
|-----------|---|----------------|---------------|
| N.        |   | Intestazione   | QUOTA         |
| 1         | - |                | proprietà 1/1 |

| Catasto dei Fabbricati |       |                                   |      |           |        |             |                      |          |
|------------------------|-------|-----------------------------------|------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|
| Comune di              |       | Comune di Verbania (Codice: L746) |      |           |        |             |                      |          |
| Indirizzo              |       | PIAZZA DON GIOVANNI MINZONI n. 29 |      |           |        |             |                      |          |
| Foglio                 | Part. | Sub.                              | Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Reddito  |
| 62                     | 188   | 8                                 |      | A/2       | 2      | 4,5 vani    | Totale 90 mq,        | € 499,67 |

#### Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune L746 - Foglio 8 - Particella 188

- **CONFORMITA' CATASTALE:**

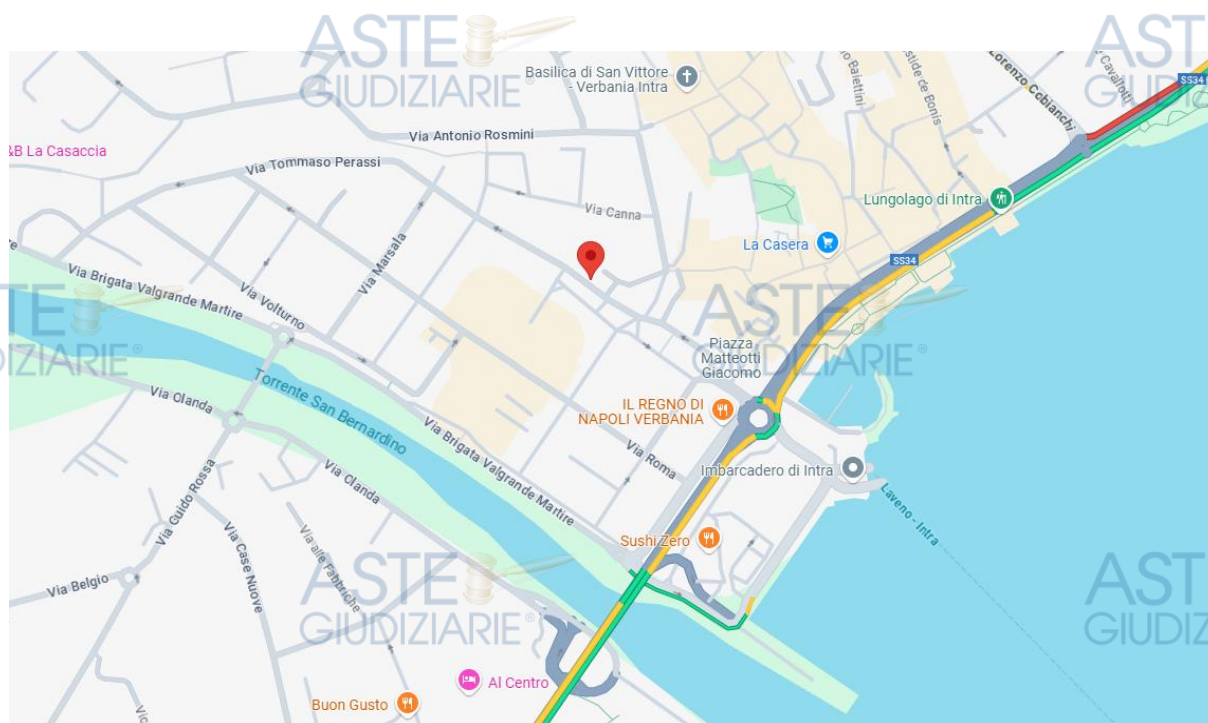
Si attesta che l'immobile in oggetto risulta conforme dal punto di vista catastale in quanto l'intestazione presente nei registri del Catasto corrisponde all'effettivo proprietario e le planimetrie catastale depositate rappresentano graficamente lo stato attuale dei luoghi.

- **CONFINI:**

- appartamento subalterno 8: unità di cui al subalterno 31, vano scale comune al subalterno 2, prospetto su corte comune, mappale 181 al C.T. e prospetto su Piazza Don Giovanni Minzoni.

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| <b>Sezione B</b> | <b>UBICAZIONE</b> |
|------------------|-------------------|

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Comune</b>          | Verbania (VB)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Provincia</b>       | VCO                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Indirizzo</b>       | Località Intra, Piazza Don Giovanni Minzoni n. 29.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ZONA</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Posizione</b>       | Zona centrale del Comune di Verbania                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Caratteristiche</b> | Si tratta di un'area completamente urbanizzata, caratterizzata da edifici a prevalente destinazione d'uso mista: attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori. Presenta infrastrutture e servizi urbani completi e funzionanti, tipica di un tessuto urbano consolidato ad alta densità. |
| <b>Viabilità</b>       | L'area gode di ottima viabilità e connettività stradale, con le principali arterie nelle immediate vicinanze. I servizi essenziali della località sono facilmente raggiungibili a piedi, promuovendo la mobilità pedonale.                                                                                     |



| Sezione C | DESCRIZIONE DEL CESPITE |
|-----------|-------------------------|
|-----------|-------------------------|

L'oggetto di stima è costituito da un compendio immobiliare facente parte del complesso condominiale, denominato "Condominio -", sito in Comune di Verbania, con accesso dalla Piazza Don Giovanni Minzoni n. 29, e precisamente:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, studio, bagno e disimpegno.

In fase di sopralluogo tecnico, si è accertato che l'unità immobiliare è attualmente adibita a destinazione d'uso direzionale/ufficio. Si rileva che tale utilizzo è in conformità con quanto stabilito dalle clausole contrattuali del vigente contratto di locazione, nonostante il bene risulti catastalmente censito come unità immobiliare a destinazione residenziale.

**Struttura:**

Il fabbricato è di tipo tradizionale con struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento con tamponature in laterizio, e isolamento con polistirene espanso estruso con pelle (XPS).

**Finiture:**

I serramenti sono in alluminio con vetri bassi emissivi. Le porte interne sono in legno tamburato; I pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti interne e i soffitti sono finiti con cartongesso.

**Impianti:**

Impianto elettrico sottotraccia; Impianto termico centralizzato destinato al riscaldamento degli ambienti ed alla produzione di acqua calda sanitaria. La termoregolazione di zona avviene mediante termostati ambiente agenti sulle rispettive testine elettromagnetiche di zona. L'erogazione dell'energia termica avviene mediante pannelli radianti a pavimento e radiatori tipo "scaldasalviette" nei bagni.

E' presente un impianto di climatizzazione integrato nel controsoffitto, oltre a un impianto di allarme a sensori dichiarato di conduttori "non funzionante".

Si osserva che il controsoffitto del soggiorno sviluppa un'altezza di cm 262, mentre nel bagno manca la doccia. Gli impianti della cucina non sono visibili.

- **Stato di occupazione**

L'immobile risulta occupato ad uso ufficio professionale a seguito di contratto di locazione.

Registrazione: il 16/03/2023 al n.001253- serie 3T.

Durata: dal 01/03/23 al 28/02/2029

Canone annuo: € 9.600,00

- **Stato di manutenzione**

Si attesta che lo stato manutentivo del complesso condominiale e dell'unità immobiliare in oggetto è buono. Non sono state rilevate criticità tali da richiedere interventi di manutenzione straordinaria.

- **Millesimi condominiali**

I millesimi di proprietà: 56,77/1000

per le spese di riscaldamento: 78,31/1000

scala B: 208,42/1000

L'Amministratore del Condominio ha dichiarato che non vi sono spese straordinarie già deliberate. Non vi sono spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia. Non vi sono eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene.

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| Sezione D | LEGITTIMITA' EDILIZIA |
|-----------|-----------------------|

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici Tecnici Comunali, si attesta che l'immobile in oggetto risulta legittimato urbanisticamente mediante Convenzione Urbanistica Atto pubblico del 14/03/2011 rep n.21259, con i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire Convenzionato n. 43/2011, prot. 2010/67, rilasciato in data 12 maggio 2011 per intervento di riuso e riqualificazione del territorio urbano ad uso commerciale direzionale, e residenziale AREA n°54 -PRG Verbania.
- Variante al Permesso di Costruire, prot. 2013/300, rilasciata in data 20 dicembre 2013.

La fine dei lavori è stata comunicata al Comune di Verbania in data 22 aprile 2014, prot. n. 0015854. Successivamente, in data 22 aprile 2014, è stato protocollato il Certificato di Agibilità (prot. n. 0015855). Le certificazioni di conformità impiantistica risultano allegate alla documentazione presentata per il rilascio di tale certificato.

Nonostante le pratiche edilizie abbiano previsto la realizzazione di un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale (appartamento), le indagini condotte hanno rivelato che l'immobile è attualmente utilizzato come ufficio professionale.

Per regolarizzare la discordanza tra destinazione d'uso autorizzata e quella effettiva, e in relazione all'attuale contratto di locazione, si rende necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per cambio di destinazione d'uso senza opere.

Qualora si intendesse ripristinare la destinazione d'uso residenziale, sarebbero indispensabili i seguenti interventi di adeguamento:

- Installazione di impianto doccia nell'ambiente bagno esistente.
- Predisposizione degli impianti necessari per un angolo cottura.

Indipendentemente dalla destinazione d'uso futura, è altresì obbligatorio elevare l'altezza minima del controsoffitto nell'ambiente soggiorno/pranzo, portandola ad un valore non inferiore a 270 cm, in ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 (c.d. DM Sanità).

- **Attestato di prestazione energetica**

E' stato redatto il nuovo Attestato di Prestazione energetica:

Classe energetica globale A1- codice identificativo n. 2025 101251 0050, valido fino al 07/07/35

| Sezione E           |  | CONSISTENZE              |                         |            |
|---------------------|--|--------------------------|-------------------------|------------|
| Modalità di rilievo |  | <b>Elaborati grafici</b> | Criterio di misurazione | <b>SEL</b> |

| N. | FOGLIO | MAPPALE | SUB | DESTINAZIONE DELL'UNITA' | UNITA' PRINCIPALE | DESTINAZIONE        |          |                      |                          |                     | TOTALE |
|----|--------|---------|-----|--------------------------|-------------------|---------------------|----------|----------------------|--------------------------|---------------------|--------|
|    |        |         |     |                          |                   | box                 | terrazzo | sottotetto abitabile | sottotetto non abitabile | terrazzo sottotetto |        |
|    |        |         |     |                          |                   | RAPPORTI MERCANTILI |          |                      |                          |                     |        |
|    |        |         |     |                          |                   | 45%                 | 50%      | 50%                  | 25%                      | 15%                 |        |
| 1  | 62     | 188     | 8   | Appartamento             | 90,00             | 0,00                | 0,00     | 0,00                 | 0,00                     | 0,00                | 90,00  |

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

| INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO |                     |         |         |
|----------------------------------------|---------------------|---------|---------|
| PARAMETRI                              | Segmento A          | nessuno | nessuno |
| Tipo di contratto                      | Compravendita       |         |         |
| Destinazione                           | Residenziale        |         |         |
| Tipologia immobiliare                  | Fabbricato          |         |         |
|                                        | Condominio          |         |         |
|                                        | Seminuovo           |         |         |
| Tipologia edilizia                     | <b>Appartamento</b> |         |         |
| Dimensioni                             | medie               |         |         |
| Forma di mercato                       | Oligopolio          |         |         |
| Livello di prezzo                      | €/mq. 2500,00       |         |         |
| Fase del mercato immobiliare           | Recupero            |         |         |
| CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA |                     |         |         |
| Acquirenti                             | Privati             |         |         |
| Venditori                              | Privati             |         |         |
| Motivo dell'operazione                 | Utilizzo diretto    |         |         |

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato e considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione. Il segmento di mercato immobiliare è composto da immobili aventi caratteristiche simili.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti è definito rispetto ai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| <b>Sezione G</b> | <b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</b> |
|------------------|---------------------------------------------|

#### **SCELTA DEL METODO DI STIMA**

In riferimento alle dottrine e studi internazionali e nazionali in materia di stima e in riferimento alla norma UNI 11558 e UNI 11612, per la stima si è utilizzato il criterio della comparazione di mercato (Market Comparison Approach).

Esso prevede di ricavare il valore di mercato sulla scorta di compravendite effettive di immobili analoghi, riscontrate nella zona di riferimento, in un certo lasso di tempo, e presuppone quindi la concreta disponibilità dei c.d. comparables, comparabili, ossia degli atti di transazione.

Occorre individuare l'esatto segmento di mercato, reperendo le transazioni, enucleando quelle che presentano maggiore attinenza con l'immobile da valutare, individuando anche e soprattutto le differenze, per comprendere come esse possano incidere sulla determinazione del valore di mercato finale. L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima: la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze nelle loro caratteristiche.

Per la presente stima sono stati considerati i due atti di comparabili più pertinenti, appartenenti allo stesso edificio

| TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI |                         |                         |                           |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Prezzo e caratteristica      | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B | Immobile oggetto di stima |
| Fonte di mercato             | Atto                    | Atto                    | <b>1</b>                  |
| Nominativo / repertorio      | Pala rep 66434          | Pala rep 65616          |                           |
| Comune                       | Verbania                | Verbania                | Verbania                  |
| Indirizzo                    | Piazza D.G Minzoni 29   | Piazza D.G Minzoni 29   | Piazza D.G Minzoni 29     |
| Zona                         | Centrale                | Centrale                | Centrale                  |
| Destinazione                 | Residenziale            | Residenziale            | Residenziale              |
| Tipologia edilizia           | Appartamento            | Appartamento            | Appartamento              |
| Stato dell'immobile          | Nuovo/seminuovo         | Nuovo/seminuovo         | Nuovo/seminuovo           |
| Prezzo di mercato (euro)     | € 178.000,00            | € 390.000,00            |                           |
| Data (mesi)                  | 19                      | 23                      |                           |
| Livello di piano (n)         | 4                       | 3                       | 1                         |
| Superficie principale (mq)   | 64                      | 142                     | 90                        |
| Superfici secondarie         |                         |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| AREA ESTERNA                 | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| 0                            | 0%                      |                         |                           |
| Stato di man.ne edificio     | 8                       | 8                       | 8                         |
| Stato di man.ne immobile     | 8                       | 8                       | 8                         |
| Superficie commerciale       | 64,00                   | 142,00                  | 90,00                     |

| Assunzioni                                           |                         |                         |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| s=saggio annuale di variazione dei prezzi            |                         | 2%                      |
| i=livello di piano                                   |                         | 2%                      |
| Prezzo medio di mercato €/mq.                        | €                       | 2.500,00                |
| Prezzo area esterna                                  | €                       | -                       |
| Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.                 | €                       | 1.300,00                |
| Critero di misurazione                               |                         | <b>SEL</b>              |
| TABELLA DEI PREZZI MARGINALI                         | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
| Prezzo di mercato (euro)                             | € 178.000,00            | € 390.000,00            |
| Data (mesi)                                          | -€ 296,67               | -€ 650,00               |
| Livello di piano                                     | € 3.560,00              | € 7.800,00              |
| Superficie principale (mq)                           | € 2.746,48              | € 2.746,48              |
| Superficie esterna (mq)                              | € -                     | € -                     |
| Stato di manutenzione esterna (€)                    | € 500,00                | € 500,00                |
| Stato di manutenzione interna (€)                    | € 7.000,00              | € 7.000,00              |
| TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI                          | Immobile di confronto A | Immobile di confronto B |
| Prezzo di mercato (euro)                             | € 178.000,00            | € 390.000,00            |
| Data (mesi)                                          | € 5.636,67              | € 14.950,00             |
| Livello di piano                                     | -€ 10.680,00            | -€ 15.600,00            |
| Superficie principale (mq)                           | € 71.408,45             | -€ 142.816,90           |
| Superficie esterna (mq)                              |                         |                         |
| Stato di manutenzione edificio (€)                   |                         |                         |
| Stato di manutenzione immobile (€)                   |                         |                         |
| <b>Prezzo corretto</b>                               | <b>€ 244.365,12</b>     | <b>€ 246.533,10</b>     |
| <b>Peso comparabile(%)</b>                           | 50%                     | 50%                     |
| <b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>                 |                         | <b>€ 245.000</b>        |
| <b>DIVERGENZA PERCENTUALE(%)</b>                     |                         | 0,89%                   |
| <b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b> (stima monoparametrica) | €                       | 2.722,22                |
| <b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>       |                         | 8,89%                   |

### TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

| N.            | ESTREMI CATASTALI |         |     |      | DESTINAZIONE DELL'UNITA' | LIVELLO DI PIANO | GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA | VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO € 2.722,22 |        |        |        | VALORE UNITARIO | SUP. COMM.LE TOTALE | VALORE COMM.LE      |
|---------------|-------------------|---------|-----|------|--------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|--------|--------|--------|-----------------|---------------------|---------------------|
|               | FOGLIO            | MAPPALE | SUB | CAT. |                          |                  |                               | COEFFICIENTI CORRETTIVI                   |        |        |        |                 |                     |                     |
|               |                   |         |     |      |                          |                  |                               | K1                                        | K2     | K3     | K4     |                 |                     |                     |
|               |                   |         |     |      |                          |                  |                               | PIANO                                     | MANUT. | EVENT. | EVENT. |                 |                     |                     |
| 1             | 62                | 188     | 8   | A/2  | Appartamento             | 1                | 8                             | 1,00                                      | 1,00   | 0,85   | 0,95   | € 2.198,19      | 90,00               | € 198.000,00        |
| 2             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 3             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 4             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 5             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 6             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 7             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 8             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 9             |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 10            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 11            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 12            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 13            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 14            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 15            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| 16            |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     |                     |
| <b>TOTALE</b> |                   |         |     |      |                          |                  |                               |                                           |        |        |        |                 |                     | <b>€ 198.000,00</b> |

Il **valore di mercato più probabile** dell'immobile oggetto della presente stima è stato determinato in € **198.000,00**.

È importante sottolineare che, se l'immobile fosse stato libero da vincoli di locazione e completamente regolare dal punto di vista edilizio, il suo valore stimato ammonterebbe a € **233.000,00**. Tuttavia, nel processo valutativo sono stati applicati specifici coefficienti correttivi per riflettere le sue attuali condizioni e i conseguenti oneri che un potenziale acquirente dovrebbe affrontare:

- **Coefficiente K3 = 0,85 (Vincolo di Locazione):** Questo coefficiente è stato introdotto per tenere conto della **non immediata disponibilità** dell'immobile. Attualmente, l'immobile è gravato da un contratto di locazione con una durata residua che impedisce al nuovo proprietario di prenderne possesso nell'immediato. Tale vincolo rappresenta un fattore di deprezzamento significativo, poiché riduce l'attrattività del bene per quella fascia di acquirenti che necessitano di una soluzione abitativa o di un uso proprio in tempi brevi. Questo tipo di deprezzamento è tipico per immobili locati con contratti a canone libero, in quanto riflette l'obbligo di rispettare il vincolo di disponibilità a medio-lungo termine imposto dalla locazione.
- **Coefficiente K4 = 0,95 (Costi di Regolarizzazione e Adeguamento):** Questo coefficiente agisce come un **deprezzamento prudenziale** che riflette la necessità di sostenere spese per eliminare le criticità già evidenziate e per adattare l'immobile alla sua massima valorizzazione, sia essa residenziale che terziaria, come specificato nella Sezione D. Tale correzione garantisce che la stima tenga conto di tutti gli oneri impliciti necessari per la sua piena, legale e ottimale utilizzazione, assicurando che il valore finale sia rappresentativo del costo complessivo che l'acquirente dovrà sostenere per rendere il bene pienamente funzionale e regolare.

L'applicazione combinata di questi coefficienti permette di ottenere un valore di mercato che riflette fedelmente le condizioni attuali dell'immobile e le implicazioni economiche per un potenziale acquirente.

Il valore d'affitto, conoscendo il valore di stima dell'immobile può essere determinato considerando il metodo della CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI. Questo è un procedimento di stima che converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione.

Il saggio di capitalizzazione è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone di mercato e il prezzo di un immobile.

Conoscendo il valore di mercato dell'immobile ed individuando l'opportuno saggio di capitalizzazione si può dedurre il valore di riferimento in un'eventuale contrattazione di affitto.

Il saggio di capitalizzazione non è una grandezza naturale espressa spontaneamente dal mercato, come ad esempio il saggio di interesse, bensì è una grandezza derivata dal rapporto tra il canone e il prezzo di un immobile (o l'inverso per il moltiplicatore): il primo si realizza nel segmento di mercato degli affitti, il secondo nel segmento di mercato delle compravendite. Secondo le norme UNI, la ricerca del saggio di capitalizzazione nel metodo della capitalizzazione diretta deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori.

Nel metodo della capitalizzazione diretta, la ricerca del saggio di capitalizzazione richiede la rilevazione dei canoni e dei prezzi di mercato di immobili di confronto dello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare o di segmenti di mercato comparabili in base ai rispettivi parametri.

In zona non sono stati riscontrati valori di contratto effettivi e verificabili, pertanto, secondo gli standard internazionali, in mancanza di dati di mercato si può utilizzare il procedimento denominato "Mortgage and Equity". Questo metodo, per ottenere il saggio di capitalizzazione relativo al valore di mercato, calcola la media ponderata fra il saggio di capitalizzazione del mutuo ed il saggio di rendimento dell'investimento immobiliare, ottenendo così un saggio di riferimento utilizzabile per la capitalizzazione diretta. Il saggio di capitalizzazione del mutuo, da non confondere con il saggio d'interesse del mutuo, è il rapporto tra la quota di ammortamento annua ed il capitale finanziato.

Per giungere a un canone di locazione che rifletta appieno il vero potenziale economico dell'immobile, è fondamentale focalizzare l'attenzione sulla destinazione residenziale, anziché quella terziaria. Questa scelta è dettata da due pilastri dell'estimo immobiliare e da una scrupolosa analisi del mercato locale.

Il primo e più importante principio è quello dell'"Highest and Best Use", ovvero l'uso più probabile e redditizio, che la dottrina estimativa internazionale ci invita a considerare. Questo concetto ci spinge a individuare tra tutte le possibilità legalmente permesse, fisicamente realizzabili e finanziariamente sostenibili, quella che massimizza il valore dell'immobile. Ebbene, dopo aver esaminato attentamente il contesto in cui si trova l'immobile in questione, è emerso con chiarezza che l'uso residenziale rappresenta la strada più concreta e fruttuosa per generare valore, perché il mercato lo richiede in maniera più pressante e dinamica rispetto ad altre destinazioni.

Infatti, il secondo elemento che avvalorata la nostra decisione è proprio l'analisi delle dinamiche del mercato immobiliare locale. Il settore residenziale è quello più vivace, con un volume di transazioni e una domanda decisamente superiori rispetto al terziario. Ignorare questa realtà e ipotizzare una destinazione terziaria significherebbe distorcere la reale valorizzazione dell'immobile, allontanandoci dalla sua effettiva capacità di produrre reddito nel contesto di mercato attuale.

I dati devono rispecchiare la media delle condizioni offerte dal mercato creditizio alla data della stima, riferite ad un investitore ordinario e non sono collegati allo specifico cliente al quale appartiene il bene oggetto di stima.

Il saggio di interesse del mutuo è quello indicato dalla Banca d'Italia per prestiti per acquisto di immobili a marzo 2025.

Il rendimento è stato ricavato sulla scorta dei dati OMI 2° semestre 2024

Per quanto riguarda i pesi del costo del capitale proprio e del capitale di terzi, si è deciso di adottare un finanziamento almeno pari al 35%.

☐ **Determinazione del saggio di capitalizzazione:**

| Componente finanziaria (Mortgage and equity) |                                                    | Riferito al Valore di Mercato |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
| s                                            | Saggio interesse mutuo                             | 3,58%                         |
| n                                            | Durata anni mutuo                                  | 30                            |
| r                                            | Saggio di capitalizzazione mutuo                   | 5,49%                         |
| Ir                                           | Saggio di rendimento dell'investimento immobiliare | 4,00%                         |
| LTV                                          | Percentuale di erogazione mutuo                    | 35,00%                        |
| <b>I</b>                                     | <b>Saggio di capitalizzazione diretta</b>          | <b>4,52%</b>                  |

☐ **Calcolo del valore di locazione:**

stima del valore teorico di rendita = Valore di mercato x saggio di capitalizzazione.

Valore di mercato x saggio di capitalizzazione = € 233.000,00 x 4,52% = **€ 10.531,60** pari a **€/mese**

**877,63**

Sulla base delle analisi condotte, dei dati raccolti, delle assunzioni formulate, dei limiti delineati e dei procedimenti estimativi adottati e dettagliati nelle sezioni precedenti, si perviene alle seguenti conclusioni:

- Il **valore di mercato** dell'immobile oggetto di valutazione è stimato in **€ 198.000,00**.
- Il **canone di locazione** congruo, stipulato prima del Decreto di Liquidazione giudiziale, in linea con la reale valorizzazione dell'immobile, è determinato in **€ 10.531,00**.
- La sussistenza del contratto di locazione attualmente in essere ha comportato una **decurtazione del 15%** rispetto al valore di mercato che l'immobile avrebbe in assenza di tale vincolo.

Avendo espletato integralmente il mandato conferito, si esprime gratitudine per la fiducia accordata e si procede al deposito della presente relazione. Si resta a completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione si rendesse necessaria.

Verbania 02.09.2025

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)