

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>Ditta CCBE & Associati Srl in liquidazione con sede in Roma (RM), Codice Fiscale e Partita Iva 00884780032</p>	<p>Tribunale di Verbania Liquidazione Giudiziale R.G. n. 6/2023</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 05/09/2024 dal Curatore Dr.ssa Manuela Bianchi, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



OGGETTO DELLA STIMA:

proprietà immobiliare
ubicata in Domodossola
(VB) Piazzale Curotti
Silvestro n. 3/B

Mandato ed individuazione degli standard valutativi

Il mandato conferito prevede la **stima del valore di mercato** della proprietà

La valutazione verrà svolta nel rispetto degli standard internazionali valutativi:

- UNI 11558:2014 Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza.
- UNI 11612:2015 Stima del Valore di mercato degli immobili;

Sezione A

DATI CATASTALI

N.	Intestazione	QUOTA
1	CCBE & ASSOCIATI S.r.l.	Proprietà 1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di		Comune di Domodossola (Codice: D332)						
Indirizzo		Piazzale Curotti Silvestro n. 3/B						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
10	1029	36	1	A/2	2	5,5 vani	Totale 102 mq; Totale escluse aree scoperte 88 mq	€ 440,28

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune D332 - Foglio 10 - Particella 1029

• 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 la planimetria catastale depositata rappresenta graficamente lo stato attuale dei luoghi.

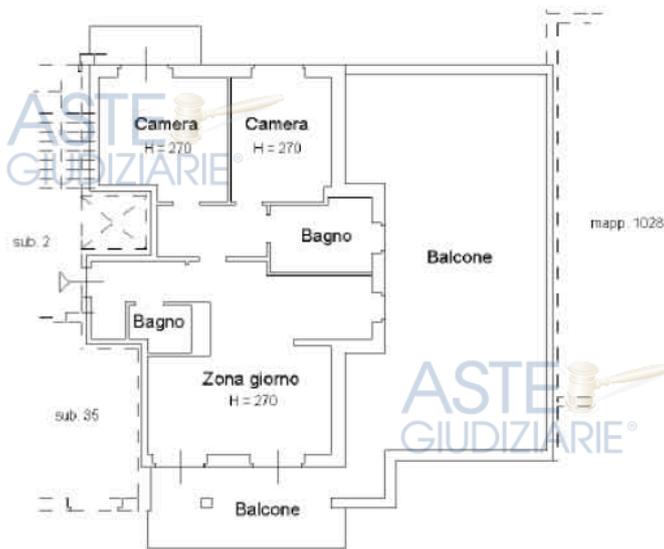
• CONFINI:

- appartamento subalterno 36: prospetto su enti comuni, prospetto su mappali 1028 e 996, unità immobiliare al sub. 35, ascensore e vano scala;

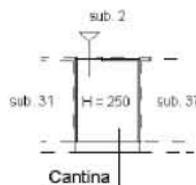
- cantina sub. 36: corridoio comune, cantina al sub. 37, terrapieno e cantina al sub. 31.



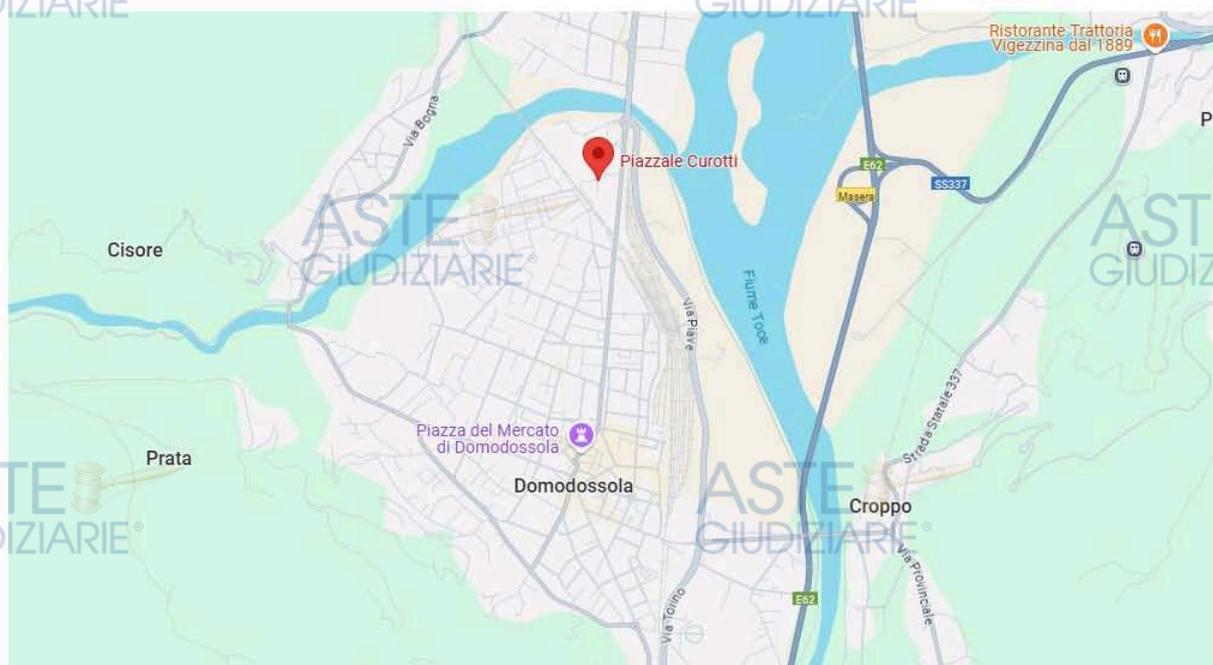
PIANO TERZO



PIANO INTERRATO



Sezione B	DESCRIZIONE DEI CESPITI
------------------	--------------------------------



UBICAZIONE	
Comune	Domodossola (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	Piazzale Curotti Silvestro n. 3/B
ZONA	
Posizione	L'immobile è situato in una zona residenziale periferica a nord di Domodossola. Il centro storico, con i principali negozi, ristoranti e servizi, è facilmente raggiungibile in pochi minuti a piedi o con i mezzi pubblici.
Caratteristiche	L'area circostante è completamente urbanizzata. Nelle immediate vicinanze si trovano la Croce Rossa Italiana, la piscina comunale, i supermercati Lidl e Eurospin e il Mc Donald's
Viabilità	La zona è ben collegata alla rete viaria. Piazzale Curotti Silvestro si trova in prossimità della via Sempione, che agevola l'accesso sia al centro città che alle aree limitrofe. La zona è facilmente raggiungibile sia in auto che con i mezzi pubblici.

• DESCRIZIONE GENERALE

L'oggetto di stima è costituito da un compendio immobiliare facente parte del complesso condominiale, denominato "Condominio Magnolia", sito in Comune di Domodossola, con accesso da Piazzale Curotti Silvestro n. 3/B, interno 13 e precisamente:

-appartamento sviluppatosi al piano terzo, composto di ingresso, disimpegno, soggiorno con angolo cucina, due camere, due bagni, due balconi e un ampio terrazzo.

Al piano interrato si trova la cantina pertinenziale.

Struttura:

Il fabbricato è di tipo tradizionale con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, cappotto esterno e solai in laterocemento.

Finiture:

I serramenti sono in PVC con doppi vetri dotati di grata di sicurezza interna. Le porte interne sono in legno tamburato; I pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianti:

Impianto elettrico sottotraccia; Impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano con contocalorie e corpi scaldanti in alluminio. Impianto di climatizzazione nella zona giorno. Impianto di allarme con sensori nei serramenti e videocamera.

• Stato di occupazione

Il bene è occupato senza contratto opponibile

• Stato di manutenzione

L'intero condominio e l'appartamento si trovano in ottime condizioni generali.

• Diritti, azioni e servitù condominiali

Si rimanda al regolamento di condominio.

Presso gli uffici comunali è stato possibile verificare che i beni in oggetto sono state legittimate con:

- Permesso di Costruire numero 123/2011, in data 11 novembre 2011, Prot. numero 20020;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (variante in corso d'opera al predetto PdC n. 123/2011), Pratica edilizia n. 123b/11, protocollata in data 9 maggio 2014 al numero 0008759/2014;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (variante in corso d'opera al predetto Permesso di Costruire n. 123/2011 e alla succitata S.C.I.A. n. 123b/11), Pratica edilizia n. 123c/11, protocollata in data 27 agosto 2014 al numero 0015997/2014
- Inizio lavori in data 19 dicembre 2011 e sono stati ultimati in data 29 agosto 2014, in riferimento alla Comunicazione di ultimazione dei lavori presentata al Comune di Domodossola (VB) in pari data.
- Certificato di agibilità totale n.2014/57 relativo al suddetto edificio denominato "Condominio Magnolia" è stato rilasciato dal medesimo Comune in data 22 settembre 2014, Prot. n. 17803/14.

L'immobile risulta regolare dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

Le certificazioni degli impianti risalgono all'anno 2014 epoca del rilascio del Certificato di Agibilità.

- **Attestato di prestazione energetica**

In riferimento a certificato 2014 105961 0008 scaduto il 28/08/24 l'immobile ricade in classe energetica "B".

E' in corso di redazione il nuovo certificato energetico.

Sezione D	CONSISTENZE
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	Elaborati grafici	Criterio di misurazione	SEL
---------------------	--------------------------	-------------------------	------------

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE					TOTALE
						box	terrazzo	sottotetto abitabile	sottotetto non abitabile	balcone	
						RAPPORTI MERCANTILI					
						50%	15%	50%	25%	25%	
1	10	1029	36	Appartamento	88,00		83,60	0,00	40,00	3,91	102,

Sezione E	ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE
------------------	--

Domodossola, comune situato nella provincia di Verbano-Cusio-Ossola, nella regione Piemonte, presenta una popolazione residente di 17.769 unità. L'agglomerato urbano dista approssimativamente 29 chilometri da Verbania, capoluogo provinciale.

L'analisi del mercato immobiliare provinciale evidenzia una concentrazione di annunci relativi al comune di Domodossola pari a circa il 3% del totale.

Nel contesto urbano si rilevano complessivamente 226 annunci immobiliari, di cui 203 concernono la compravendita e 23 l'offerta locativa, determinando un indice di densità immobiliare pari a 12 annunci per mille abitanti.

Secondo le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) 1° semestre 2024, i valori unitari degli appartamenti nel comune di Domodossola in zona semicentrale C1, in ottime condizioni si attestano in un intervallo compreso tra 1800 €/m² e 2.500 €/m² per le transazioni di vendita.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita rilevato dai borsini è quantificato in 1.945 €/m. Si segnala tuttavia che la stima è basata su un campione di circa 105 annunci, circostanza che implica una limitata affidabilità delle quotazioni elaborate.

L'analisi della distribuzione dei prezzi degli appartamenti nel territorio comunale di Domodossola evidenzia una relativa eterogeneità, con una concentrazione del 60% dei valori compresi tra 1.220 €/m² e 2.440 €/m².

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO			
PARAMETRI	<i>Segmento A</i>	<i>nessuno</i>	<i>nessuno</i>
Tipo di contratto	Compravendita		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immobiliare	Fabbricato		
	Condominio		
	Usato		
Tipologia edilizia	Appartamento		
Dimensioni	medie		
Forma di mercato	Oligopolio		
Livello di prezzo	€/mq. 2150,00		
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.

SCELTA DEL METODO DI STIMA

In riferimento alle dottrine e studi internazionali e nazionali in materia di estimo 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.

La verifica delle potenziali compravendite ha portato all'individuazione di una compravendita. Le altre compravendite esistenti non risultano pertinenti, pertanto, il secondo dato è stato ottenuto attraverso i c.d. asking prices, ossia i prezzi a cui i beni vengono offerti sul mercato.

Va detto che tale metodologia non è estranea agli I.V.S., ma al contempo essa ha carattere residuale (cfr. norma UNI 11612:2015), essendo tendenzialmente limitata ai casi in cui non si riescano a reperire comparables o ai casi in cui quelli reperiti siano da reputarsi non attinenti o non del tutto affidabili e, comunque, richiede degli adattamenti ulteriori per colmare la distanza che separa l'offerta dalla domanda e individuare il possibile punto d'incontro tra le due, per cui richiede spesso una approfondita conoscenza dell'andamento del mercato e del settore di riferimento.

Per il secondo dato comparabile reperito, in riferimento ai dati riportati dal "sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni" pubblicato da Banca d'Italia il 08/08/24, e in riferimento alle caratteristiche del bene è stato applicato uno scarto di trattativa del 10%

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO			Valori di compravendita		Liquidazione Giudiziale	6	2023
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI							
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	Assunzioni			
Fonte di mercato	Atto	Agenzia immobiliare	1	s=saggio annuale di variazione dei prezzi			0%
Nominativo / repertorio	Sub.38	Spazio Casa rif.D228		l=livello di piano			3%
Comune	Domodossola	Domodossola	Domodossola	Prezzo medio di mercato €/mq.	€	2.150,00	
Indirizzo	Piazzale Curotti Silvestro n. 3/B	Via Sempione 13	Piazzale Curotti Silvestro n. 3/B	Prezzo area esterna	€		
Zona	Periferica	Semicentrale	Periferica	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	1.400,00	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Criterio di misurazione	SEL		
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI			
Stato dell'immobile	Nuovo/seminuovo	Usato	Nuovo/seminuovo	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B		
Prezzo di mercato (euro)	€ 200.000,00	€ 205.200,00	€ 205.200,00	Prezzo di mercato (euro)	€	200.000,00	€ 205.200,00
Data (mesi)	35	0		Data (mesi)	€		
Livello di piano (n)	4	3	3	Livello di piano	€	6.000,00	€ 6.156,00
Superficie principale (mq)	88	100	88	Superficie principale (mq)	€	1.800,00	€ 1.800,00
Superfici secondarie				Superficie esterna (mq)	€		
balcone	22	16	4	Stato di manutenzione esterna (l	€	600,00	€ 600,00
cantina	5	4	5	Stato di manutenzione interna (€	€	8.600,00	€ 8.600,00
terrazzo			84	TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
box				Prezzo di mercato (euro)	€	200.000,00	€ 205.200,00
0				Data (mesi)			
0				Livello di piano	€	6.000,00	
0				Superficie principale (mq)	€	14.611,50	€ 20.038,50
0				Superficie esterna (mq)			
0				Stato di manutenzione edificio (€)			€ 1.800,00
0				tato di manutenzione immobile (€			€ 8.600,00
0				Prezzo corretto	€	208.611,50	€ 195.561,50
AREA ESTERNA				Peso comparabile(%)		70%	30%
0				VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€	205.000	
0				DIVERGENZA PERCENTUALE(%)			6,67%
Stato di man.ne edificio	9	6	9	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€		€ 1.992,85
Stato di man.ne immobile	8	7	8	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato			-7,31%
Superficie commerciale	94,75	114,00	102,87				

Sezione G	OSSERVAZIONI
-----------	--------------

Il Notaio, nell'ambito della Certificazione Notarile, attesta che:

- A) Si precisa che relativamente al fabbricato condominiale era stata stipulata tra la Signora [REDACTED] ed il Comune di Domodossola, una Convenzione Urbanistica con atto a rogito del Notaio Francesco Vitale di Domodossola in data 04.10.2011 al n. 286172/15735 di rep., registrato a Domodossola il 13.10.2011 al n. 1289 serie 1T e trascritto a Verbania in data 14.10.2011 ai numeri 11413/8338, come modificato con atto a rogito del Notaio Angela Auciello di Villadossola in data 19.12.2013 al n. 824/636 di rep., registrato a Verbania il 27.12.2013 al n. 4841 serie1T e trascritto a Verbania in data 30.12.2013 ai numeri 12992/9607.
- B) Si segnala la trascrizione in data 22.07.2019 ai numeri 7808/6194 contro la società "GIERRE SRL" ed a favore della [REDACTED] riferita ad atto di concessione di godimento con diritto di acquisto a rogito del Notaio Angela Auciello di Villadossola in data 17.07.2019 al n. 4499/3598 di rep., riferita al mappale 1029/36. La durata della concessione di godimento veniva stabilita in anni cinque dalla data di stipula del contratto, senza possibilità di taciti rinnovi.
- C) Il terreno già distinto nel **Catasto Terreni al Foglio 34 con il mappale 325**, ente urbano di centiare 17, censito anche nel **Catasto dei Fabbricati al Foglio 34 mappale 325**, non è più di ragione della società sottoposta al Liquidazione giudiziaria, bensì di natura condominiale, e venduta pro-quota a tutti i vari subacquirenti delle diverse unità immobiliari a parte del Condominio (Cfr All. 3 Relazione notarile ventennale).

Si ritiene pertanto sulla base dei dati, assunzioni, limiti e procedimenti sopra riportati che per gli immobili oggetto di valutazione corrisponda il seguente valore di mercato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®**Descrizione:**

Compendio immobiliare formato da un appartamento con cantina facente parte del complesso condominiale, denominato "Condominio Magnolia", sito in Comune di Domodossola, con accesso

Piazzale Silvestro Curotti n. 3/B

ASTE
GIUDIZIARIE®**Dati catastali:**ASTE
GIUDIZIARIE®

Catasto Fabbricati di Domodossola

Foglio 10 Particella 1029 sub.36, Piazzale Silvestro Curotti n. 3/B, Piano 3-S1, Cat. A/2, interno 13

Proprietà: 1/1

Superficie: mq 102

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini: appartamento subalterno 36: prospetto su enti comuni, prospetto su mappali 1028 e 996, unità immobiliare al sub. 35, ascensore e vano scala;

cantina sub. 36: corridoio comune, cantina al sub. 37, terrapieno e cantina al sub. 31.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di stima: € 205.000,00 (diconsi Euro duecentocinquemila/00)

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio per la fiducia accordatami e deposito la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento o integrazione dovesse necessitare.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Verbania 17.03.2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Firmato digitalmente da:

PAPA GIUSEPPE

Firmato il 17/03/2025 18:23

Seriale Certificato: 3809413

Valido dal 03/09/2024 al 03/09/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

13

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®