

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Verbania
Liquidazione Giudiziale
R.G. P.U. n. 6/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 05/06/2025 dal Curatore Dr. Riccardo Godio, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



OGGETTO DELLA STIMA:

proprietà immobiliare
ubicata in CASALE CORTE
CERRO (VB) Novara n. 59

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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		Proprietà 1/2
2		Proprietà 1/2

Catasto dei Fabbricati

Comune di		Comune di Casale Corte Cerro (Codice: B876)						
Indirizzo		VIA NOVARA n. 59 Piano T						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
14	111	17		C/1	4	72 mq	Totale 84 mq;	€ 1.316,35

Mappali Terreni Correlati:

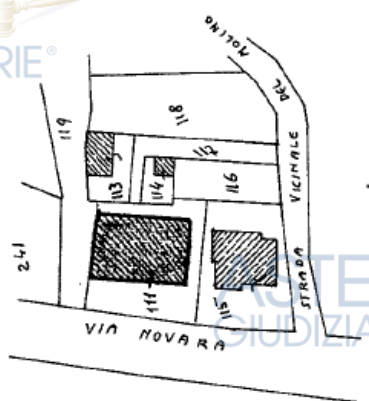
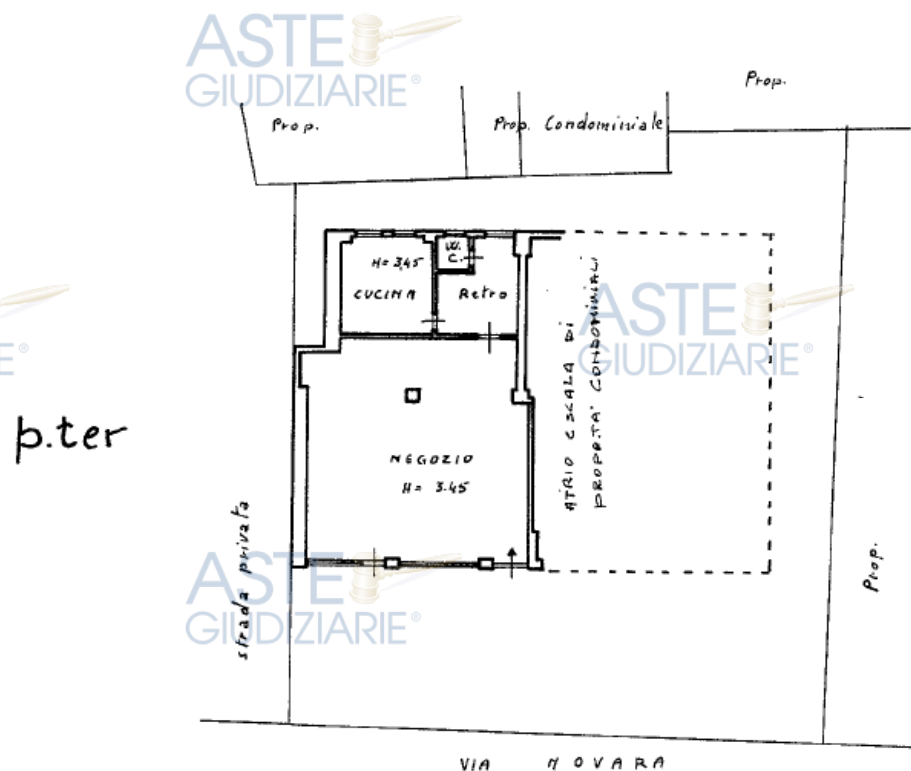
Codice Comune B876 - Foglio 14 - Particella 111

• 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. Rispetto allo stato dei luoghi la planimetria catastale depositata non rappresenta graficamente l'antibagno creato davanti al locale WC oltre a una tramezza in cartongesso nel locale principale. La presenza delle pareti interne non costituisce difformità rilevante, tale da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, pertanto si può dichiarare che anche la planimetria catastale è sostanzialmente regolare.

- **CONFINI al Catasto Terreni:**

Negozio al subalterno 17: prospetto su enti comuni, mappale 119 del foglio 14 CT, ancora enti comuni, atrio scala condominiale.



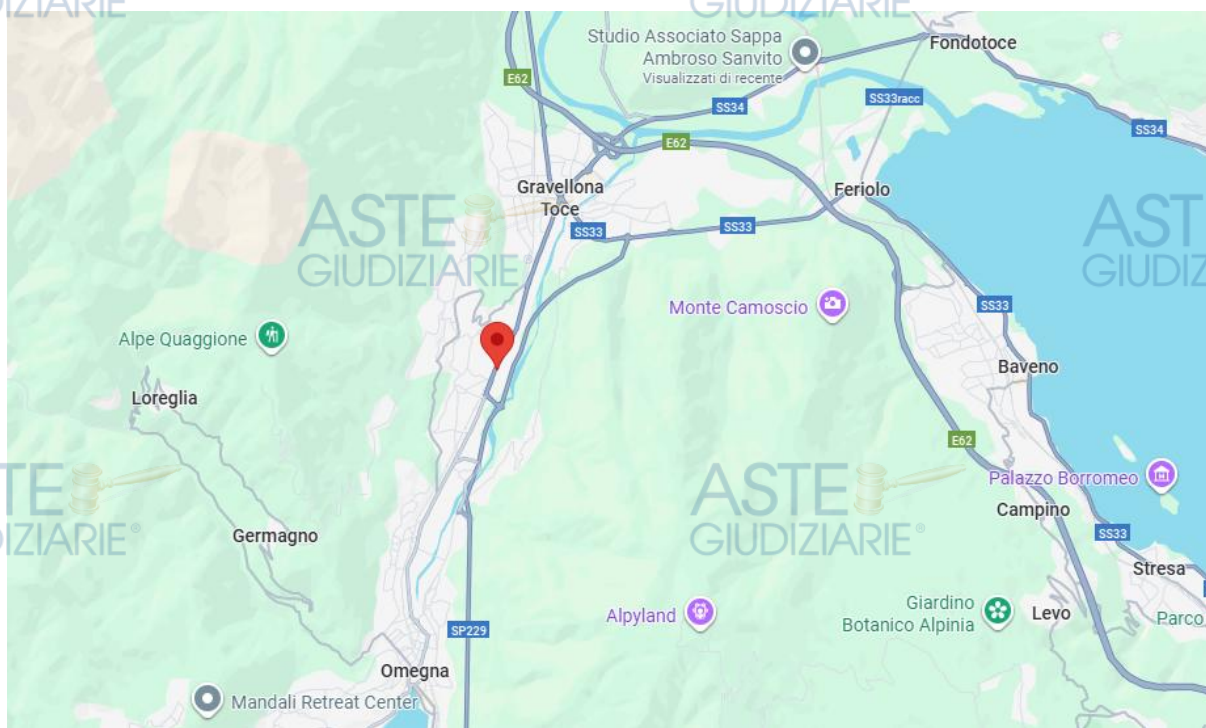
CATASTO TERRENI
Foglio n. 14
Scala 1:1000



ORIENTAMENTO



Scala di 1:200



UBICAZIONE

Comune	Casale Corte Cerro (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	Via Novara 59
ZONA	
Posizione	L'unità commerciale si trova in una posizione centrale, all'interno del nucleo abitato, su una delle principali arterie stradali che attraversano la località.
Caratteristiche	L'area circostante è completamente urbanizzata. La via Novara offre una buona visibilità e un facile accesso, caratteristiche essenziali per un'attività commerciale. Il contesto circostante è prevalentemente a destinazione residenziale e commerciale, caratterizzato dalla presenza di negozi, uffici, servizi di pubblica utilità e abitazioni private. La zona è ben servita dai mezzi pubblici e dispone di aree di parcheggio nelle vicinanze, fattori che contribuiscono a una buona fruibilità da parte della clientela.

• DESCRIZIONE GENERALE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano terra del complesso condominiale denominato "Condominio il Gabbio", in Via Novara 59, nel Comune di Casale Corte Cerro. Il fabbricato si compone di un totale di undici unità, di cui tre ad uso commerciale posizionate al piano terra e otto ad uso residenziale distribuite sui quattro livelli superiori.

L'unità in esame, identificata come locale commerciale, occupa l'ala nord del piano terra. Presenta il prospetto principale rivolto verso Via Novara. Lo spazio interno è configurato in due aree principali: la prima, frontale, è un'ampia area espositiva; la seconda, posta sul retro, è un'area di servizio formata da un locale di disimpegno che funge da accesso a un blocco servizi igienici, composto da antibagno e bagno, e da un ulteriore locale attiguo.

Struttura:

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

Finiture:

I serramenti sono in legno a vetro singolo, le tapparelle in PVC e la vetrina è in formata da vetrate a singolo vero con telaio in ferro. La porta che conduce al retro è un soffietto in pvc, mentre la porta del bagno è in legno tamburato. I pavimenti sono in gres. Diverse pareti interne sono in parte rivestite in con piastrelle.

Impianti:

Gli impianti dell'unità immobiliare esaminata non sono funzionalmente operativi e richiedono una completa ristrutturazione. Nello specifico, si evidenziano le seguenti criticità:

- Impianto elettrico: L'intero sistema è obsoleto e necessita di essere riprogettato e realizzato ex novo, con installazione di cavi e componenti sottotraccia conformemente alle normative vigenti.
- Impianto termico: L'impianto di riscaldamento, predisposto per un sistema autonomo a gas metano, è sprovvisto di caldaia. La sua efficienza e sicurezza non sono pertanto verificabili.
- Produzione acqua calda sanitaria (ACS): Il boiler per la produzione di acqua calda sanitaria non è funzionante, compromettendone l'erogazione.

- **Stato di occupazione**

Il bene è nella disponibilità della proprietà.

- **Stato di manutenzione**

Pessimo; occorre un intervento di manutenzione straordinaria sia per il ripristino delle murature, che per il rifacimento degli impianti, degli infissi e delle finiture.

- **Diritti, azioni e servitù condominiali**

Si rimanda al regolamento di condominio.

- **Millesimi condominiali**

I millesimi di proprietà: 112/1000

L'ammontare annuale delle spese fisse di gestione e manutenzione equivale a € 850.

L'Amministratore del Condominio ha dichiarato che non vi sono spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Sezione C	LEGITTIMITA' EDILIZIA
-----------	-----------------------

L'immobile nel presente PRGC ricade in aree residenziali sature (B) art. 47.

Non sono state trovate pratiche antecedenti al 1° settembre 1967, tuttavia nella mappa catastale del 1951 l'immobile risultava già esistente.

Presso gli uffici comunali sono state trovate le seguenti pratiche edilizie

- Autorizzazione edilizia di manutenzione straordinaria numero 1068, in data 14 maggio 1985, per trasformazione locali con demolizione e costruzione di negozio di alimentari.
- Dichiarazione di Inizio Attività - Pratica edilizia n. 2843, protocollata in data 13 gennaio 2000 cat.10, n.192, Class.9 per trasformare il negozio di alimentari in negozio di alimenti, accessori e lavaggio di animali.

Rispetto all'ultimo progetto rilasciato è stata riscontrata la difforme ubicazione delle aperture interne che ai sensi dell'art.34 bis comma 2bis rientrano nelle tolleranze esecutive. Al locale posto sul retro del negozio si accede dal piccolo vano antistante il bagno anziché direttamente dal vano negozio posto sul fronte.

Il soffitto del negozio è stato ribassato con una controsoffittatura, ed è stata realizzata una parete divisoria in cartongesso. Tale difformità può essere sanata pagando una sanzione di € 1000,00

- **Attestato di prestazione energetica**

E' stato prodotto un nuovo A.P.E.

Codice identificativo: 2025 101251 0065

Data Invio: 29/09/2025

Classe energetica: D

Sezione D		CONSISTENZE	
Modalità di rilievo	Rilievo	Criterio di misurazione	SEL

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	DESTINAZIONE					TOTALE
					UNITA' PRINCIPALE	servizi				
						RAPPORTI MERCANTILI				
						50%				
1	14	111	17	Negozio	65,00	25				77,50

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

Casale Corte Cerro, comune situato nella provincia di Verbanio-Cusio-Ossola, nella regione Piemonte, presenta una popolazione residente di circa 3360 unità. L'agglomerato urbano dista approssimativamente 12 chilometri da Verbania, capoluogo provinciale.

Nel contesto urbano si rilevano complessivamente 76 annunci immobiliari, di cui 76 concernono la compravendita e nessuna l'offerta locativa, determinando un indice di densità immobiliare pari a 22 annunci per mille abitanti.

Secondo le rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) 2° semestre 2024, i valori unitari dei negozi nel comune di Domodossola in zona centrale, in condizioni normali si attestano in un intervallo compreso tra 650 €/m² e 1.200 €/m² per le transazioni di vendita.

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO			
PARAMETRI	Segmento A	nessuno	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita		
Destinazione	Commerciale		
Tipologia immobiliare	Fabbricato		
	Condominio		
	Usato		
Tipologia edilizia	Negozi		
Dimensioni	medie		
Forma di mercato	Oligopolio		
Livello di prezzo	€/mq. 650,00		
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 visibilità 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.

Sezione F	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
------------------	---

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 non ha avuto un riscontro positivo poiché i pochi dati esistenti non risultano pertinenti, pertanto, i comparabili sono stati ottenuti 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.

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 commerciali del bene è stato applicato uno scarto di trattativa del 10%.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Valori di compravendita

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

Assu

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima
Fonte di mercato	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	1
Nominativo / repertorio	Cobianchi50/V777	Arca Imm/ne02	
Comune	Casale C. Cerro	Gravellona T.	Casale C.Cerro
Indirizzo	Via Marconi	P.zza Vittorio Veneto	Via Novara 59
Zona	Centrale	Centrale	Centrale
Destinazione	Commerciale	Commerciale	Commerciale
Tipologia edilizia	Negozio	Negozio	Negozio
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Da ristrutturare
Prezzo di mercato (euro)	€ 63.000,00	€ 81.000,00	
Data (mesi)	0	0	0
Livello di piano (n)	0	0	0
Superficie principale (mq)	65	70	65
Superfici secondarie			
servizi	50%	35	60
0	0%		25
0	0%		
0	0%		
0	0%		
0	0%		
0	0%		
0	0%		
AREA ESTERNA	0%		
0	0%		
0	0%		
Stato di man.ne edificio	6	6	5
Stato di man.ne immobile	6	6	4
Superficie commerciale	82,50	100,00	77,50

Assu
s=saggio annuale di variazione dei
i=livello di piano
Prezzo medio di mercato €/mq.
Prezzo area esterna
Costo di ricostruzione a nuovo €/mq
Criterio di misurazione
TABELLA DEI PREZZI MARGINALI
Prezzo di mercato (euro)
Data (mesi)
Livello di piano
Superficie principale (mq)
Superficie esterna (mq)
Stato di manutenzione esterna (€)
Stato di manutenzione interna (€)
TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI
Prezzo di mercato (euro)
Data (mesi)
Livello di piano
Superficie principale (mq)
Superficie esterna (mq)
Stato di manutenzione edificio (€)
Stato di manutenzione immobile (€)
Prezzo corretto
Peso comparabile(%)
VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIO
DIVERGENZA PERCENTUALE(%)
PREZZO MEDIO UNITARIO (stima
Scostamento dal Prezzo Medio di I

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI

Ra
Valu

N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				VALORE UNITARIO	645,16
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI					
								K1	K2	K3	K4		
								PIANO	MANUT.	EVENT.	EVENT.		
1	14	111	17	C/1	Negozio		4	1,00	1,00	1	1	€ 645,16	77,5
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
21													
22													
23													
24													
25													
TOTALE													

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima corrisponde a € 50.000,00.

Valore della quota (pari a ½) = € 25.000,00

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

NOTA DI RISERVA

"La presente valutazione è formulata **con riserva**, in quanto redatta in assenza della relazione notarile ventennale. Le conclusioni qui esposte sono pertanto subordinate alle risultanze di detto documento.

Eventuali elementi pregiudizievoli, vizi di titolarità o difformità che dovessero emergere dalla relazione notarile comporteranno la necessità di un aggiornamento del presente elaborato e del relativo valore di stima."

Sezione H	CONCLUSIONI
-----------	-------------

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:

Descrizione:

Compendio immobiliare ad uso commerciale composto da negozio retro, cucina e WC, facente parte del complesso condominiale, denominato "Il Gabbio", sito in Comune di Casale Corte Cerro, con accesso da via Novara n. 59.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Casale Corte Cerro

Foglio 14 Particella 111 sub.17, via Novara n.59, Piano T, Cat. C/1

Proprietà: 1/2

Superficie catastale: mq 84 Totali

Confini: : prospetto su enti comuni, mappale 119 del foglio 14 CT, ancora enti comuni, atrio scala condominiale.

Valore di stima immobile: € 50.000,00 (diconsi Euro cinquantamila/00)

Valore della quota : € 25.000,00 (Diconsi Euro venticinquemila)

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.

Verbania 30.09.2025

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)

Firmato digitalmente da:

PAPA GIUSEPPE

Firmato il 30/09/2025 09:41

Seriale Certificato: 3809413

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

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA