

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</p> <p>Di</p> <p>con sede in</p> <p>codice fiscale e partita Iva</p>	<p>Tribunale di Verbania</p> <p>Liquidazione Giudiziale</p> <p>n. 9/24</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA proprietà

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 12/11/2024 dal Curatore Avv. **Francesca Caldi**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



OGGETTO DELLA

STIMA:

immobile ubicato in
Arizzano (VB)
Via Ripamonti 13

Mandato ed individuazione degli standard valutativi

Il mandato conferito prevede la **stima del valore di mercato della QUOTA DI USUFRUTTO**

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	nata a il __/__/1945	Usufrutto 1/2
2		Nuda proprietà 1/1
3	nato a il __/__/1940	Usufrutto 1/2

Catasto dei Fabbricati

Comune di Arizzano (Codice: A409)								
Indirizzo Via Frova n. 56 Piano S1 - T - 1								
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
3	300	2		A/7	3	13,5 vani	Totale 388 mq; totale escluse aree scoperte 381 mq	€ 1.603,60
3	300	3		C/6	2	74 mq	Totale 74 mq	€ 324,85
9	47			ente urb.		are 1830	-	-

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune A409 - Foglio 9 - Particella 47

Catasto dei Terreni

Comune di Arizzano								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito dominicale	Reddito agraria
8	49			prato	2	are 280	€ 0,72	€ 0,58
8	50			prato	2	are 390	€ 1,01	€ 0,81
9	360			Prato arbor	1	are 47	€ 0,16	€ 0,15

- **CONFINI al foglio 8 in un sol corpo delle particelle 49 e 50:** mappali 500, 501, 46, 429 e altro foglio di mappa.

- **CONFINI al foglio 9 della particella 47 e 360 in un sol corpo al Catasto Terreni:** particelle 319, 344,361, 404, 62, 63 e altro foglio di mappa

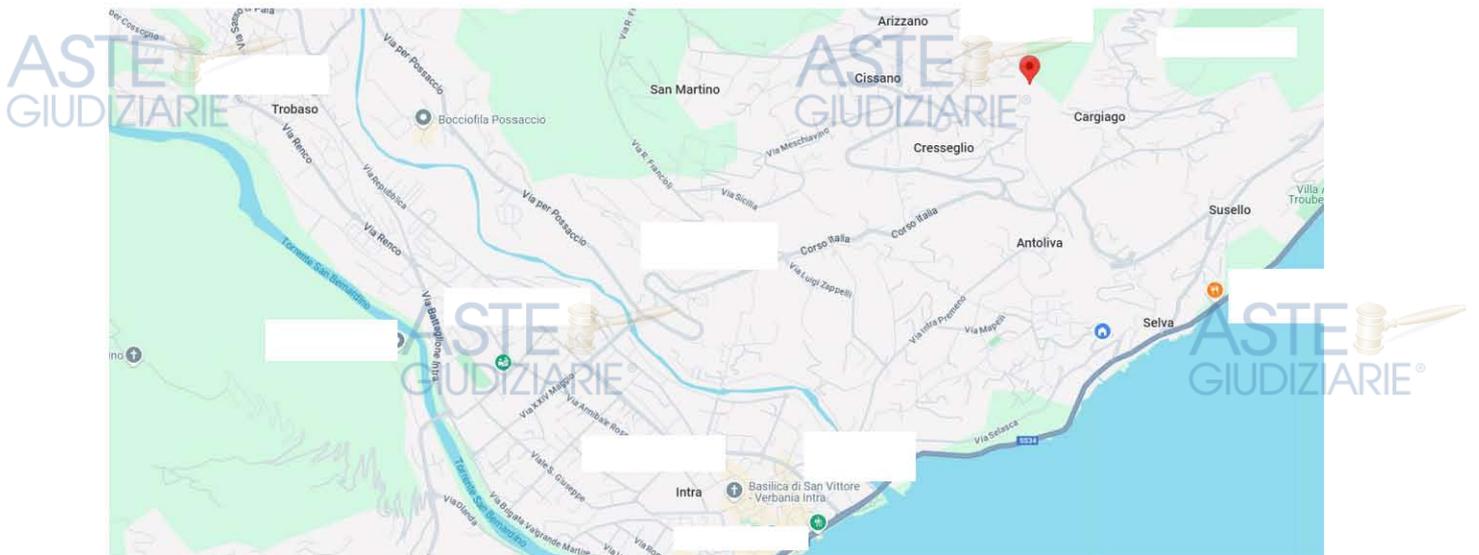
- **CONFORMITA' CATASTALE:**

In riferimento alla planimetria relativa all'appartamento individuato con il sub. 2, si segnala la mancata rappresentazione di un piccolo locale cucina ricavato nel vano scala del piano seminterrato.

La lieve difformità potrebbe modificare la rendita catastale, pertanto, ai sensi dell'art. 19 del D.L. n.78/2010 occorrerà procedere all'aggiornamento catastale.

L'intestazione di relativa al terreno identificato con la particella 50 riporta un errato codice fiscale.

Sezione B	DESCRIZIONE DEI CESPITI
UBICAZIONE	
Comune	Arizzano (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	Via Ripamonti 13
ZONA	
Posizione	Zona periferica del Comune di Arizzano
Caratteristiche	Area completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati residenziali unifamiliari.
Viabilità	Discreta, la via Ripamonti è una strada carrabile secondaria, mentre le principali arterie stradali della località si trovano nelle immediate vicinanze



• DESCRIZIONE GENERALE

L'oggetto di stima è costituito da una villa con aree di pertinenza. L'abitazione è composta da quattro vani ed accessori al piano seminterrato, otto vani ed accessori al piano terra, un vano con bagno e terrazzo al piano primo. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa. Uno ampio giardino seminato prevalentemente a prato completa la proprietà.

Il cespite gode di una buona posizione panoramica con vista lago ed ha l'affaccio principale rivolto a sud.

Struttura:

Il fabbricato è di tipo tradizionale con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento, copertura con orditura in legno e manto in coppi.

Finiture:

I serramenti esterni e le persiane sono in legno. Le porte interne sono in legno massello; I pavimenti sono in cotto e/o legno e/o moquette e/o gres porcellanato. La scala principale è finita in granito; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianti:

Impianto elettrico sottotraccia; Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio e/o ventilconvettori.

Lo smaltimento dei liquami è collegato alla fognatura consortile passante su via Ripamonti.

• **Stato di occupazione**

Il bene è occupato dalla proprietà.

• **Stato di manutenzione**

Buono in considerazione dell'epoca di costruzione; la villa necessita solo di alcuni interventi di manutenzione straordinaria sulle porzioni esterne.

Sezione C	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
------------------	---------------------------------------------

Presso gli uffici comunali è stato possibile verificare che i beni in oggetto sono state legittimate con:
Licenza di costruzione in data 27 aprile 1977, Verb. n.5;

Inizio lavori in data 8 giugno 1977;

Fine lavori in data 1 luglio 1983;

Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 19 luglio 1984.

Con pratica edilizia DIA n.4309 del 07/10/09, prot. 3194 e relativa comunicazione di fine lavori del 03/05/2011 prot. N.1093 l'immobile è stato allacciato alla fognatura esistente su via Ripamonti.

Dall'esame delle pratiche edilizie e dal confronto con lo stato dei luoghi emergono alcune lievi difformità edilizie interne. Considerando che l'agibilità è stata rilasciata a fronte di un sopralluogo dei funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, ai sensi dell'art.34 -ter comma 4, tali difformità sono soggette alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Dal confronto tra la scheda catastale del 10/1/1985 e lo stato dei luoghi si rileva la presenza di un piccolo locale cucina ricavato nel vano scala del piano seminterrato.

Questa difformità può essere regolarizzata con una CILA in sanatoria, pagando una sanzione pari a € 1.000,00.

Di questa difformità si terrà conto nel calcolo del più probabile valore di mercato dei beni.

Per quanto riguarda i terreni di proprietà le Destinazioni Urbanistiche degli immobili distinti al catasto **foglio n. 8 particelle n. 49 e 50 e foglio 9 particelle 360 e 47** sono assoggettati alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Variante Generale P.R.G.C. in adeguamento al P.A.I.

- foglio 8 particelle 49 e 50

Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale. Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art.16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Vincoli; Classe di pericolosità geologica in relazione all'utilizzazione urbanistica:

Classe II e Classe IIIA

- foglio 9 particella 360

Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art.16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Viabilità: Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art.15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Vincoli; Classe di pericolosità geologica in relazione all'utilizzazione urbanistica:

Classe II

- foglio 9 particella 47

Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale.

Gli interventi ammessi sono disciplinati dall'Art.16 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.C.

Vincoli; Classe di pericolosità geologica in relazione all'utilizzazione urbanistica:

Classe II e Classe IIIA

Sezione D		CONSISTENZE		
Modalità di rilievo		Elaborati grafici	Criterio di misurazione	SEL

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE						TOTALE
						Box	Piano 1	Terrazzo Coperto P.1	Cantine e taverna	Locale tecnico	AREA ESTERNA	
						RAPPORTI MERCANTILI						
						45%	100%	50%	50%	20%	2%	
1	3	300	2	Villa unifamiliare	255,00		47,00	24,00	142,00	14,00	2.292,00*	433,64
2	3	300	3	Box		74,00						33,30

* Il terreno pertinenziale è comprensivo anche dei mappali 49, 50 e 360

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

INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO			
PARAMETRI	Segmento A	nessuno	nessuno
Tipo di contratto	Compravendita		
Destinazione	Residenziale		
Tipologia immobiliare	Fabbricato		
	Unità indipendente		
	Usato		
Tipologia edilizia	Villa Unifamiliare		
Dimensioni	grandi		
Forma di mercato	Oligopolio		
Livello di prezzo	€/mq. 2075,00		
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.

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 ha portato all'individuazione di una compravendita. Le altre (poche) compravendite esistenti non risultano pertinenti, pertanto, considerando l'esiguità dei risultati, 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 in alcun modo 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	9-2024
TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				Assunzioni		
Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima	s=saggio annuale di variazione dei prezzi	0%	
Fonte di mercato	Atto	Agenzia immobiliare	1	i=livello di piano	2%	
Nominativo / repertorio	C1	Città Ideale		Prezzo medio di mercato €/mq.	€	1.950,00
Comune	Arizzano	Arizzano	Arizzano	Prezzo area esterna	€	39,00
Indirizzo	Via Donati	Via Bienna	Via Ripamonti	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€	1.450,00
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Criterio di misurazione	SEL	
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Tipologia edilizia	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare	Villa unifamiliare	Prezzo di mercato (euro)	€ 500.000,00	€ 765.000,00
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Data (mesi)	€ -	€ -
Prezzo di mercato (euro)	€ 500.000,00	€ 765.000,00		Livello di piano	€ 10.000,00	€ 15.300,00
Data (mesi)	45	0		Superficie principale (mq)	€ 1.655,05	€ 1.655,05
Livello di piano (n)	0	0	0	Superficie esterna (mq)	€ 39,00	€ 39,00
Superficie principale (mq)	256	365	255	Stato di manutenzione esterna (€)	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Superfici secondarie				Stato di manutenzione interna (€)	€ 33.700,00	€ 33.700,00
box	45%	37		TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
P1	100%		47	Prezzo di mercato (euro)	€ 500.000,00	€ 765.000,00
Terrazz Coperto P1	50%		24	Data (mesi)		
cantine/taverna	50%		142	Livello di piano		
locale tecnico	20%		14	Superficie principale (mq)	€ 190.579,27	€ 37.735,19
0	0%			Superficie esterna (mq)	€ 40.638,00	€ 8.190,00
0	0%			Stato di manutenzione edificio (€)	€ 1.300,00	
0	0%			Stato di manutenzione immobile (€)	€ 33.700,00	-€ 33.700,00
AREA ESTERNA	2%	1.250	2.082	Prezzo corretto	€ 766.217,27	€ 777.225,19
0	0%		2.292	Peso comparabile(%)	20%	80%
0	0%			VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€ 775.000	
Stato di man.ne edificio	5	6	6	DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	1,44%	
Stato di man.ne immobile	5	7	6	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€	1.787,20
Superficie commerciale	297,65	406,64	433,64	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	-8,35%	

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI											Liquidazione giudiziale	9-2024			
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZION E INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€	1.787,20	VALORE COMM.LE TOTALE	VALORE COMM.LE
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE		
								K1 PIANO	K2 MANUT.	K3 EVENT.	K4 EVENT.				
1	3	300	2	A/7	Villa unifamiliare		6	1,00	1,00	1	1	1.787,20	433,64	1.775.000,00	
2	3	300	3	C/6	Box		6	1,00	1,00	1	1	1.655,05	33,30	155.000,00	
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
TOTALE													1.830.000,00		

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima corrisponde a € 830.000,00. A questo importo occorre detrarre il costo per regolarizzare l'immobile (sanzioni +costi tecnici= €3.000,00), pertanto il valore dell'intera proprietà corrisponde a € 827.000,00

Con questo dato è possibile determinare il valore dell'usufrutto vitalizio in base all'età del beneficiario, utilizzando i coefficienti usufrutto aggiornati al 2025 con D.M. 27 dicembre 2024, pubblicato sulla G.U. n. 305 del 31/12/2024.

Tasso di riferimento per il calcolo dei diritti di usufrutto: 2,50% (tasso di interesse legale vigente: 2,00%).

CALCOLO USUFRUTTO

Interesse Legale di Riferimento:	2,50%
Valore della Piena Proprietà	€ 827.000,00
Usufrutto Vitalizio	
nato il Età:	83 anni compiuti
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore:	8
Valore dell'usufrutto 1/2:	€ 165.400,00/2= € 82.700,00
Valore della nuda proprietà:	€ 661.600,00

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:

LOTTO UNICO**Descrizione:**

In Comune di Arizzano, in via Ripamonti 13, villa con aree di pertinenza.

L'abitazione è composta da quattro vani ed accessori al piano seminterrato, otto vani ed accessori al piano terra, un vano con bagno e terrazzo al piano primo. Al piano seminterrato si trova l'autorimessa.

Uno ampio giardino seminato prevalentemente a prato completa la proprietà.

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Arizzano

Foglio 3 Particella 300 sub. 2, Via Frova n. 56, Piano S1-T-1, cat. A/7.

Foglio 3 Particella 300 sub. 2, Via Frova n. 56, Piano S1, cat. C/6.

Foglio 8 Particella 49, prato, mq 280.

Foglio 8 Particella 50, prato, mq 390.

Foglio 9 Particella 47, ente urbano, mq 1.830.

Foglio 9 Particella 360, prato arbor, mq 47.

Proprietà: Quota ½ usufrutto

Confini foglio 8 part 49 e 50 in un sol corpo delle: mappali 500, 501, 46, 429 e altro foglio di mappa.

Confini foglio 9 della part 47 e 360 in un sol corpo al Catasto Terreni: particelle 319, 344, 361, 404, 62, 63 e altro foglio di mappa.

Valore di stima USUFRUTTO 1/2: € 82.700,00 (diconsi Euro ottantaduemilasettecento/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.

Verbania 10.02.2025



Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)

