

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®



Ditta con sede in codice fiscale e partita Iva	Tribunale di Verbania Liquidazione Giudiziale n. 9/24
---	--

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:

proprietà immobiliare
ubicata in Arizzano (VB) Via
Nuova Intra-Premeno n.61

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	nato ail 10/01/1969	Usufrutto 1/1
2		Nuda proprietà 1/1

Catasto dei Fabbricati

Comune di		Comune di Arizzano (Codice: A409)						
Indirizzo		Via Nuova Intra Premeno n. 61 S1- 1-2						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
7	306	13		C/6	2	37 mq	Totale 37 mq	€ 162,43
7	306	17		C/6	2	37 mq	Totale 37 mq;	€ 162,43
7	306	18		A/2	2	9 vani	Totale 203 mq; Totale escluse aree scoperte 195 mq	€ 836,66

Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune A409 - Foglio 7 - Particella 306

• CONFORMITA' CATASTALE:

In riferimento alla planimetria relativa al sub.18 si segnala la mancata rappresentazione del bagno abusivo realizzato nella porzione di sottotetto non abitabile.

All'interno dell'autorimessa identificata con il sub. 17 non risulta rappresentata una parete divisoria.

Ai sensi dell'art. 19 del D.L. n.78/2010 occorrerà procedere all'aggiornamento catastale.

• **CONFINI:**

- appartamento subalterno 18: ballatoio comune, altro appartamento e prospetto su cortile comune a più lati;
- autorimessa sub.13: passaggio comune, locale ripostiglio comune, cortile condominiale e altra autorimessa;
- autorimessa sub. 17: passaggio comune, altra autorimessa e cortile condominiale su due lati.

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

UBICAZIONE	
Comune	Arizzano (VB)
Provincia	VCO
Indirizzo	Via Nuova Intra-Premeno n. 61
ZONA	
Posizione	Zona periferica del Comune di Arizzano
Caratteristiche	Area completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati residenziali.
Viabilità	Buona, la via Nuova Intra-Premeno è una delle principali arterie stradali della località.



• DESCRIZIONE GENERALE

L'oggetto di stima è costituito da un compendio immobiliare facente parte del complesso condominiale, denominato "Condominio Le Ginestre", sito in Comune di Arizzano, con accesso dalla via Nuova Intra Premeno n. 61, e precisamente:

-appartamento sviluppantesi tra piano primo, composto di ingresso, disimpegni, soggiorno, lavanderia, cucina, tre camere, due bagni e terrazzo coperto, e piano secondo, composto da due locali sottotetto con bagno e balcone, al quale si accede tramite scala interna.

Al piano seminterrato si trovano due autorimesse; quella individuata con il subalterno 17 è composta da due locali.

Il cespite gode di una buona posizione panoramica con vista lago, con l'affaccio principale rivolto a sud. Alla proprietà compete la quota condominiale del locale ripostiglio comune posto anch'esso al piano seminterrato.

Struttura:

Il fabbricato è di tipo tradizionale con struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai in laterocemento, tetto a doppia falda con orditura in legno e manto in tegole marsigliesi.

Finiture:

I serramenti sono in alluminio con vetri bassi emissivi. Le porte interne sono in legno tamburato; I pavimenti sono in legno e/o gres porcellanato. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

Impianti:

Impianto elettrico sottotraccia; Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas metano e corpi scaldanti in alluminio. Impianto di climatizzazione nella zona notte integrato nel controsoffitto. Stufa a pellet nel soggiorno.

• Stato di occupazione

Il bene è occupato dalla proprietà

• Stato di manutenzione

L'intero condominio necessita di un intervento di manutenzione straordinaria; l'appartamento è in buone condizioni generali. E' presente un'infiltrazione nel soffitto del bagno.

• **Diritti, azioni e servitù condominiali**

Si rimanda a quanto descritto nell'atto del Notaio R. Lanteri del 18 ottobre 1977 rep. n.107774/17635 e negli atti nello stesso richiamati, nonché al regolamento di condominio.

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

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

- licenza rilasciata in data 12 giugno 1975, prot. n. 780 e successive varianti nn. 879 e 1042 per la costruzione del fabbricato condominiale. La dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 30 dicembre 1976.
- concessione rilasciata in data 27 novembre 1989 per trasformazione d'uso con opere di una parte di sottotetto in abitazione;
- concessione rilasciata in data 26 febbraio 2001 n.3400/00 per fusione e ristrutturazione interna di due unità abitative e successiva attività in variante presentata con DIA in data 1 ottobre 2001 prot. n. 4581; la richiesta del certificato di abitabilità è stata presentata in data 28 febbraio 2002 prot. n. 982.

In data 10 luglio 2002 è stata rilasciata l'Autorizzazione edilizia n. 3554/02 per la realizzazione di un abbaino e lucernario nella porzione di sottotetto abitabile. L'inizio lavori è stato comunicato il giorno 13 maggio 2003, ma le opere non sono state eseguite.

Dall'esame delle pratiche edilizie e dal confronto con lo stato dei luoghi emergono alcune difformità edilizie.

Nella porzione di sottotetto non abitabile è stato realizzato un locale ad uso bagno abusivo. Questo locale non può essere sanato poiché non possiede i requisiti d'altezza richiesta dalla normativa pertanto dovrà essere rimosso.

Nell'autorimessa identificata con il subalterno 17 sono state demolite due tramezze interne. La difformità

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

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

- **Attestato di prestazione energetica**

Classe energetica globale E - codice identificativo n. 20212057070037, registrato il 21 ottobre 2021, con scadenza il giorno 21 ottobre 2031

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	terrazzo sottotetto	
						RAPPORTI MERCANTILI					
						45%	50%	50%	25%	15%	
1	7	306	18	Appartamento	156,00		40,00	39,00	40,00	4,20	206,13
2	7	306	17	Box		37,00					16,65
3	7	306	13	Box		37,00					16,65

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		
	Condominio		
	Usato		
Tipologia edilizia	Appartamento		
Dimensioni	grandi		
Forma di mercato	Oligopolio		
Livello di prezzo	€/mq. 1700,00		
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 ricerca che si è estesa per un raggio di circa un km a partire dall'anno 2022 ad ottobre dell'2024, ha permesso di individuare 5 compravendite di appartamenti aventi una superficie compresa tra 150 e 300 mq. Tra questi sono stati considerati i due comparabili più pertinenti.

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	2%	
				i=livello di piano	1%	
Fonte di mercato	Atto	Atto	1	Prezzo medio di mercato €/mq.	€ 1.700,00	
Nominativo / repertorio	C1	C2		Prezzo area esterna	€ -	
Comune	Bee	Vignone	Arizzano	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.	€ 1.450,00	
Indirizzo	Via Provinciale	Via Bienna	Via Nuova Intra Premeno	Criterio di misurazione	SEL	
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	TABELLA DEI PREZZI MARGINALI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Prezzo di mercato (euro)	€ 290.000,00	€ 300.000,00
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Data (mesi)	-€ 483,33	-€ 500,00
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Livello di piano	€ 2.900,00	€ 3.000,00
Prezzo di mercato (euro)	€ 290.000,00	€ 300.000,00		Superficie principale (mq)	€ 1.727,73	€ 1.727,73
Data (mesi)	26	27		Superficie esterna (mq)	€ -	€ -
Livello di piano (n)	0	0	1	Stato di manutenzione esterna (€)	€ 900,00	€ 900,00
Superficie principale (mq)	158	140	156	Stato di manutenzione interna (€)	€ 17.900,00	€ 17.900,00
Superfici secondarie				TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B
box	45%	23	36	Prezzo di mercato (euro)	€ 290.000,00	€ 300.000,00
terrazzo	50%		40	Data (mesi)	€ 12.566,67	€ 13.500,00
sottotetto ab	50%		39	Livello di piano	€ 2.900,00	€ 3.000,00
sottotetto non abit	25%		40	Superficie principale (mq)	€ 66.137,62	€ 86.265,71
terrazzo sottotetto	15%		4	Superficie esterna (mq)		
0	0%			Stato di manutenzione edificio (€)	-€ 1.800,00	-€ 1.800,00
0	0%			Stato di manutenzione immobile (€)	-€ 17.900,00	-€ 17.900,00
0	0%			Prezzo corretto	€ 351.904,29	€ 383.065,71
AREA ESTERNA	0%			Peso comparabile(%)	80%	20%
0	0%			VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE	€ 358.000	
0	0%			DIVERGENZA PERCENTUALE(%)	8,86%	
Stato di man.ne edificio	7	7	5	PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)	€ 1.736,77	
Stato di man.ne immobile	7	7	6	Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato	2,16%	
Superficie commerciale	167,85	156,20	206,13			

TABELLA DI CALCOLO DEI VALORI												Liquidazione Giudiziale		9-2024	
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE E INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 1.736,77		VALORE COMM.LE	
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM.LE TOTALE		
								K1 PIANO	K2 MANUT.	K3 EVENT.	K4 EVENT.				
1	7	306	18	A/2	Appartamento	1	6	1,00	1,00	1	0,95	1.649,93	206,13	1340.000,00	
2	7	306	17	C/6	Box		4	1,00	0,83	1	0,8	1.382,19	16,65	123.000,00	
3	7	306	13	C/6	Box		4	1,00	0,83	1	1	1.727,73	16,65	129.000,00	
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
TOTALE													1.392.000,00		

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima corrisponde a € 392.000,00.

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 € 392.000,00

Usufrutto Vitalizio

nato il 10/01/1969, Età: 56 anni compiuti

Tasso di interesse legale 2,50%

Coefficiente moltiplicatore: 26

Valore dell'usufrutto: € 254.800,00

Valore della nuda proprietà: € 137.200,00

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:

Compendio immobiliare formato da un appartamento e due autorimesse facente parte del complesso condominiale, denominato "Condominio Le Ginestre", sito in Comune di Arizzano, con accesso dalla via Nuova Intra Premeno n. 61,

Dati catastali:

Catasto Fabbricati di Arizzano

Foglio 7 Particella 306 sub.18, Via Nuova Intra Premeno n.61, Piano 1-2, Cat. A/2.

Foglio 7 Particella 306 sub.17, Via Nuova Intra Premeno n.61, Piano S1, Cat. C/6.

Foglio 7 Particella 306 sub.13, Via Nuova Intra Premeno n.61, Piano S1, Cat. C/6.

Proprietà: Usufrutto 1/1 in regime di separazione dei beni

Confini del sub.18: ballatoio comune, altro appartamento e prospetto su cortile comune a più lati;

Confini del sub.13: passaggio comune, locale ripostiglio comune, cortile condominiale e altra autorimessa;

Confini del sub.17: passaggio comune, altra autorimessa e cortile condominiale su due lati.

Valore di stima usufrutto: € 254.800,00 (diconsi Euro duecentocinquantaquattromilaottocento/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 13.02.2025

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)