

**dott. Giuseppe Papa**

**architetto**

Via Mapelli n.31 – 28921 Verbania (VB)

Telefax 0323 – 557400

e-mail: studioarch.papa@gmail.com

PEC: giuseppe.papa@archiworldpec.it



**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
CF: PPAGPP69B12L746Q  
P.IVA: 01703690030

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**DITTA**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
con sede in

**Tribunale di Verbania**

**Sentenza n°23/2023**

**del 30 ottobre 2023**

**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 16/11/2023 dal Curatore Dott. **Francesco Roman**, dopo i sopralluoghi e le indagini di rito, esprime le seguenti considerazioni:



**OGGETTO DELLA STIMA:**

*immobile in corso di costruzione ubicato in Omegna (VB) Via IV Novembre n. 165.*

**1 ASTE GIUDIZIARIE.it**

### Mandato ed individuazione degli standard valutativi

Il mandato conferito prevede la **stima del valore di mercato** degli immobili della società.

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 a	1/1

Catasto dei Fabbricati								
Comune di		Comune di OMEGNA (Codice: G062)						
Indirizzo		VIA IV NOVEMBRE n. 165 Piano 2						
Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Reddito
2	400	8		F/3				

#### Mappali Terreni Correlati:

Codice Comune G062 - Foglio 2 - Particella 400

- **CONFORMITA' CATASTALE:**

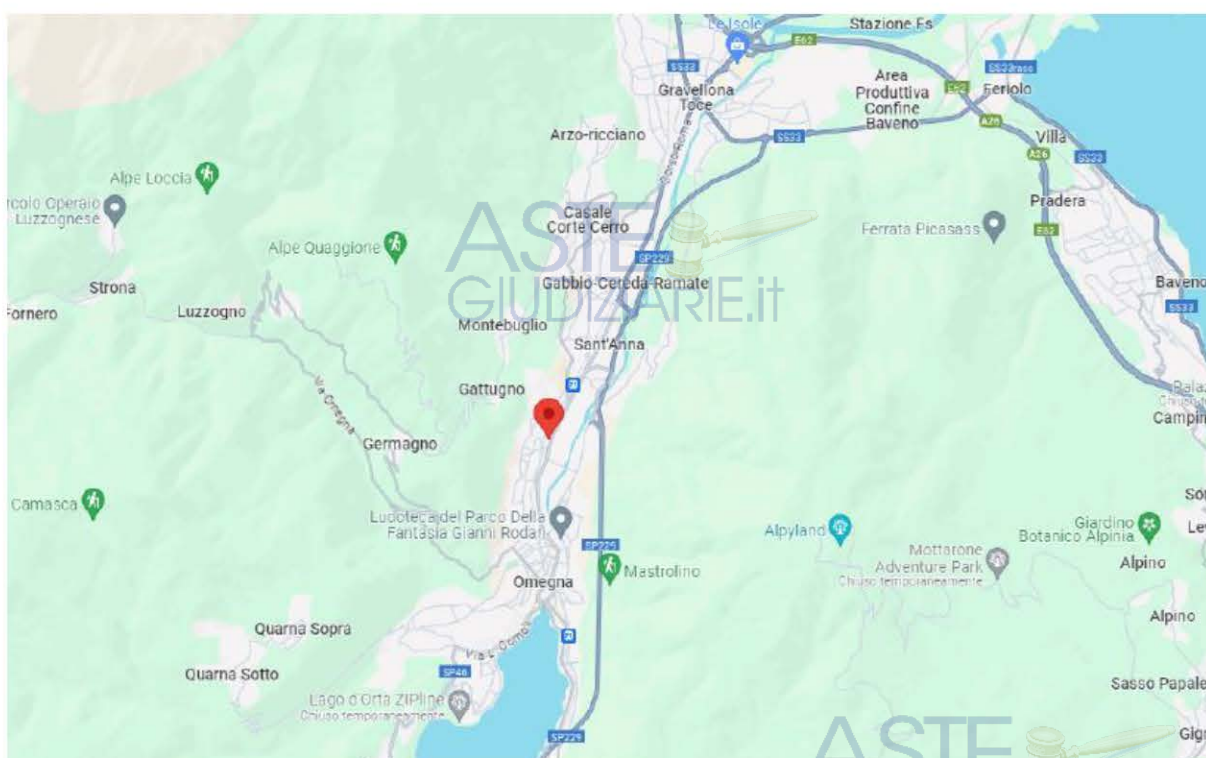
Lo scrivente ha aggiornato i dati catastali in conformità allo stato dei luoghi pertanto si attesta la regolarità catastale del bene.

- **CONFINI:**

Prospetto su corte comune al sub.6 su tutti i lati.

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

UBICAZIONE	
<b>Comune</b>	Omegna (VB)
<b>Provincia</b>	VCO
<b>Indirizzo</b>	Via IV Novembre n. 165, Località Crusinallo
ZONA	
<b>Posizione</b>	Zona industriale-artigianale ubicata a Nord del Comune di Omegna, lungo la SP. 229
<b>Caratteristiche</b>	Area periferica di collegamento tra Omegna e Gravelona Toce completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza prevalente di fabbricati commerciali frammisti a edifici residenziali.
<b>Viabilità</b>	Buona, la via IV Novembre è una delle principali arterie stradali della località. Il lungolago di Omegna dista circa 3 chilometri.



## • DESCRIZIONE GENERALE

L'oggetto di stima è costituito da un fabbricato residenziale realizzato sul lastrico solare posto al terzo livello di un'attività commerciale. Il bene si sviluppa su un solo piano ed è dotato di accesso pedonale e carraio dagli attuali cancelli posti sulla via IV Novembre. Una rampa carraia consente di colmare il dislivello esistente tra la strada pubblica e il lastrico solare.

L'appartamento risulta composto da soggiorno pranzo, cucina, tre camere, due bagni, un ripostiglio, un patio e un portico (chiuso abusivamente). Antistante l'ingresso un ampio terrazzo carrabile completa la proprietà.

Il cespite gode di una buona posizione panoramica, ha l'affaccio principale rivolto a sud, ma risulta penalizzato dalla presenza dell'attigua linea ferroviaria.

### **Struttura:**

La copertura è stata realizzata in legno lamellare caratterizzata da una doppia curvatura con manto in lastre di zinco titanio. Le pareti esterne sono in blocco di laterizio con cappotto esterno isolante, intonacate e tinteggiate. Non risulta ancora realizzata la tettoia esterna in metallo antistante la cucina e nemmeno il portico per il ricovero delle autovetture sul terrazzo.

### **Finiture:**

I serramenti sono in PVC con vetri bassi emissivi con oscuranti in lamelle. Mancano tutte le porte interne; I pavimenti e i rivestimenti non sono stati posati. Le pareti interne non sono state tinteggiate. Da progetto è prevista la posa di un pavimento in autobloccante sull'intero terrazzo.

### **Impianti:**

E' stata posata la serpentina dell'impianto di riscaldamento a pavimento, ma manca l'intero corpo scaldante. Mancano i sanitari e l'impianto elettrico non risulta completato. Esiste una predisposizione per il collegamento dell'impianto di riscaldamento con i pannelli solari previsti sulla copertura della tettoia per il ricovero delle auto. Da progetto la costruzione conserverà l'attuale collegamento con l'acquedotto comunale per il servizio idrico, mentre lo smaltimento dei liquami è collegato alla fognatura consortile passante su via IV Novembre.

- **Stato di occupazione**

Il bene in corso di costruzione risulta nella disponibilità del proprietario.

- **Servitù**

Dalla nota di trascrizione eseguite presso la Conservatoria Dei registri Immobiliari Di Verbania del 15 maggio 2009 ai nn. 5943/4283, relativa all'atto di provenienza a rogito Notaio Errico Alfani di Borgomanero del 5 maggio 2009 n. 121062/24406 ri Rep., risulta "Al fine di accedere al lastrico solare oggi venduto si costituisce diritto di transito su cortile ed ingresso da Via IV Novembre e Via dei Corti."



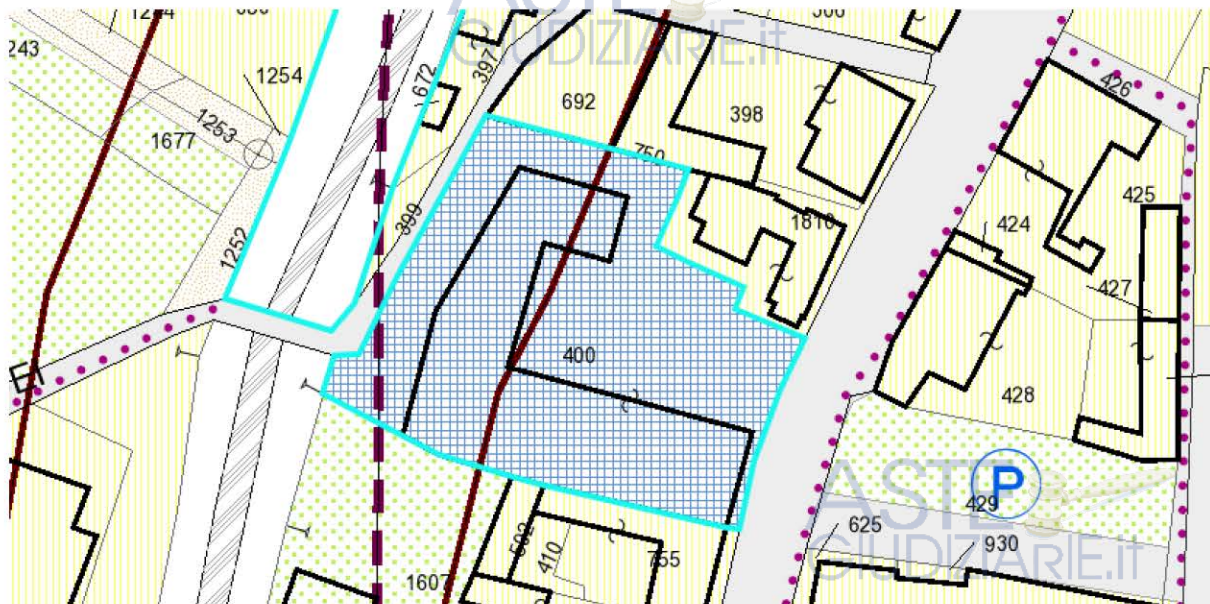
Sezione C	LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA
-----------	--------------------------------------

- **Strumento urbanistico**

P.R.G.Var.32

- **Destinazioni urbanistiche**

IAT - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO - Art.25



*Vincoli*

A-B.PR.G75 - aree A e B secondo il P.R.G.C. 75

*Classi di rischio idrogeologico*

1 - CLASSE I - Art.40

*Vincoli RIR*

OSSERVAZIONI - Aree di osservazione - Art38bis

*Acustica*

ACUSTICA3 - CLASSE III - Aree di tipo misto



• **Regolarità edilizia:**

Il P.R.G. classifica quali I.A.T. le parti di territorio comunale occupate in forma mista da attività compresenti produttive e terziarie commerciali e di servizio o dove la localizzazione e l'accessibilità favoriscono la trasformazione da aree prevalentemente produttive a prevalentemente terziarie.

In queste aree è ammessa la destinazione d'uso residenziale solo in caso di residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività.

Presso gli uffici comunali è stato possibile verificare che l'immobile oggetto di stima è stato edificato a seguito del rilascio del PdC 126/2009 del 28.10.09 e successive varianti SCIA n. Prot. 4103/2011 del 01/03/2011 e SCIA n. Prot. 13032/2014 del 14/07/2014.

Il certificato di collaudo delle opere strutturali è stato depositato in data 22/12/2014 prot 23898/2014, Non risulta depositata la fine lavori e la domanda di agibilità.

L'edificio sottostante l'unità immobiliare oggetto di stima è stato realizzato con pratica n° 189/89 del 31/10/1989 prot. N. 15991, come ampliamento fabbricato esistente ad uso deposito automezzi. Il Certificato è stato dichiarato agibile dal giorno 21.5.1991.

Rispetto alle previsioni di progetto mancano ancora il completamento delle finiture, degli impianti e delle strutture in ferro esterne. Inoltre in difformità alle previsioni di progetto è stata posata una porta in chiusura del portico posto a ovest della cucina e a sud del ripostiglio/lavanderia; questo manufatto deve essere rimosso poiché la trasformazione del portico in locale chiuso comporterebbe il superamento della superficie massima edificabile pari a mq 150, prevista dall'art.25 del PRG.



6

A fini della vendita tramite asta competitiva si precisa che su chiarimento del responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Omegna, ai sensi dell'art. 25, in sede di presentazione di una SCA non corre l'obbligo di allegare un atto di pertinenzialità tra le U.I. Ne consegue che l'agibilità potrà essere rilasciata in futuro a qualsiasi aggiudicatario dell'asta pubblica, sebbene avulso dall'attività dell'edificio principale.



• **Attestato di prestazione energetica**

Considerando che l'unità immobiliare risulta sprovvista di finiture, partizioni interne, servizi igienici e impianti tecnologici, si attesta che il cespite ricade a pieno titolo nei casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE ai sensi del comma b), Appendice A, del Decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

<b>Sezione D</b>	<b>CONSISTENZE</b>
------------------	--------------------

Modalità di rilievo	<b>Elaborati grafici</b>	Criterio di misurazione	<b>SEL</b>
---------------------	--------------------------	-------------------------	------------

DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE								TOTALE
		balconi	Solaio	terreno pertinenziale	Posto auto coperto	Portici coperti	corte	ripostiglio	cantina	
		RAPPORTI MERCANTILI								
		-	-	-	35%	15%	10%	-	-	
Appartamento	150,00				40	90	160			193,50



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.

L'analisi si eseguita in zona ha permesso di verificare la mancanza di comparabili adeguati considerando le caratteristiche intrinseche del bene che, oltretutto, necessita ancora di diverse opere edilizie per essere completato.

Alla luce della situazione emersa si è reso necessario procedere con il METODO A VALORE DI TRASFORMAZIONE:

questo è un metodo di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del nuovo bene realizzato e il costo di trasformazione.

Trova una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili d'interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato d'immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa.

Tale valore deve essere scontato all'attualità.



I valori di mercato massimi applicabili al prodotto edilizio realizzabile, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio sono i seguenti:

O. M. I. (1° semestre 2023 dell'Agenzia del Territorio)

Omegna, Zona D1, Microzona 2

Ville e Villini: €/mq 1750+25%= €/mq 2.187,00x 0,90= 1968,75\*

Il valore dell'unità immobiliare terminati i lavori= mq 193,5 \* €/mq 1968,75= € 380.953,13

\*La banca dati riporta i valori riferiti a stato conservativo "normale".

Dovendosi far riferimento ad una condizione di "nuova costruzione" i valori devono essere incrementati del 25%. Considerando che si tratta di un'unità autonoma avente una qualità architettonica di rilievo è stato considerato il valore massimo indicato, al quale è stata applicata una decurtazione del 10% per la presenza della ferrovia nelle immediate vicinanze.

Per quanto riguarda i costi, sulla scorta dei dati medi di zona si stima un costo parametrico di costruzione in circa €/mq 1.350,00;

Per completare le opere, sulla scorta di quanto si è potuto desumere dai sopralluoghi eseguiti, occorrerà eseguire i seguenti lavori con le relative incidenze percentuali:

Appartamento e pertinenze:	Incidenza percentuale sui costi totali
completamento impianto riscaldamento	3%
completamento impianto idrico sanitario	3%
completamento impianto elettrico	1%
posa pavimenti	6%
porte interne	1%
strutture esterne	5%
tinteggiature e rivestimenti	3%
sistemazione aree esterne	<u>5%</u>
Totale	27%

Lo stato di avanzamento del cantiere risulta essere pari al 73%.

Ne consegue che i costi per terminare il cantiere risultano essere pari a circa € 57.000,00

I lavori potranno essere completati entro sei mesi dall'acquisto, mentre l'ipotetica vendita del prodotto finito, in riferimento all'andamento del mercato locale, si prevede avvenga entro 24 mesi.

Il tasso applicato è quello più recente alle imprese (ABI Dicembre 2023).

Sulla scorta dei dati raccolti si può procedere nella determinazione di valore di mercato del bene allo stato attuale:



ASSUNZIONI		
a	Percentuale di finanziamento	50%
b	Tasso di mutuo	5,5%
c	Orizzonte temporale di riferimento (max 60 mesi)	24

DATI GENERALI		
VM =	Valore di mercato a fine lavori stimato come da allegato	= € 380.953,13
KI =	Costo connesso alla stipula del contratto (notaio, imposte, ecc.)	= € 9.600,00
KK =	Costo delle opere del complesso immobiliare	= € 57.000,00
ST =	Spese tecniche e generali	= € 4.560,00
KU =	Urbanizzazioni e contributi concessori	= € -
KV =	Spese per la commercializzazione (provvigioni, pubblicità, ecc.)	= € 7.619,06
OP =	Oneri passivi	= € 15.000,00
<b>Totale costi</b>		<b>= € 93.779,06</b>
u	UTILE IMMOBILIARE ANNUO ATTESO %	= 10,0%
r =	Calcola Tasso di Capitalizzazione Finanziaria	= 9,25%



10

**DETERMINAZIONE DEL VALORE**

*I seguenti flussi di cassa sono ipotizzati in relazione all'operazione in esame e all'attuale fase del mercato immobiliare. Si precisa che l'orizzonte temporale dei flussi (passivi e attivi) di cui sotto, inizia alla data della presente stima.*

Periodo (mesi)	Flussi				Flusso netto attualizzato
	Passivi		Attivi		
	%	Importo	%	Importo	
0					
6	100%	€ 93.779,06			-€ 89.721,22
12					
18					
24			100%	€ 380.953,13	€ 319.174,84
30					
36					
42					
48					
54					
60					
<b>TOTALI</b>	<b>100%</b>	<b>€ 93.779,06</b>	<b>100%</b>	<b>€ 380.953,13</b>	<b>€ 229.000,00</b>

Il valore attuale dell'immobile oggetto di trasformazione risulta essere pari a € 229.000,00

L'utile lordo immobiliare complessivo = € 58.174,06 = 18,02%.

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 1

**Descrizione:**

In Comune di Omegna, Località Crusinallo, nel fabbricato avente accesso dalla Via IV Novembre n.165, unità immobiliare in corso di costruzione al piano secondo così censita:

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati di Omegna

Foglio 2 Mappale 400 sub.8, Via IV Novembre n.165, P.2, Cat. F/3.

**Proprietà:** Quota pari a 1/1

**Confini:** Prospetto su corte comune al sub.6 su tutti i lati due lati.

**Valore di stima :** € 229.000,00 (diconsi Euro duecentoventinovemila/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 02.02.2024

Arch. Giuseppe Papa

(f.to digitalmente)



Firmato digitalmente da:

PAPA GIUSEPPE

Firmato il 02/02/2024 16:01

Seriale Certificato: 791394

Valido dal 05/10/2021 al 05/10/2024

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA

